

KU Leuven

Faculteit Rechtsgeleerdheid

Academiejaar

2018 - 2019

**Het onderscheid der goederen en de toepassing ervan in het burgerlijk, sociaal en fiscaal recht: tijd voor verandering?**

Promotor: Prof. Dr. V. SAGAERT Masterscriptie ingediend door

Begeleider: Mr. B. VERHEYE **Kathlijn BROUNS**  bij het eindexamen voor de graad

 MASTER IN DE RECHTEN



KU Leuven

Faculteit Rechtsgeleerdheid

Academiejaar

2018 - 2019

**Het onderscheid der goederen en de toepassing ervan in het burgerlijk, sociaal en fiscaal recht: tijd voor verandering?**

Promotor: Prof. Dr. V. SAGAERT Masterscriptie ingediend door

Begeleider: Mr. B. VERHEYE **Kathlijn BROUNS**  bij het eindexamen voor de graad

 MASTER IN DE RECHTEN

#

# Samenvatting

1. Het onderscheid der goederen, ook wel gekend als de *summa divisio* van het burgerlijk recht, deed zijn intrede in de Code Napoleon en bleef nadien nagenoeg onveranderd tot de dag van vandaag. Sinds de inwerkingtreding van de Code Napoleon, is de wereld op verschillende vlakken ongelooflijk gewijzigd. We evolueerden van een agrarische wereld, via een geïndustrialiseerde wereld, naar de gedigitaliseerde wereld van vandaag. Het leven vandaag is nog moeilijk te vergelijken met het leven van meer dan tweehonderd jaar geleden, maar toch bleef het onderscheid der goederen overeind.
2. In de literatuur kwam er doorheen de jaren steeds meer kritiek op het verouderde onderscheid. De criteria voor het onderscheid waren door de gewijzigde omstandigheden niet meer logisch toepasbaar in de praktijk en gingen door toedoen van de invulling van rechtbanken en hoven, een eigen leven leiden. In de praktijk ging dit gepaard met heel wat inconsistenties en tegenstrijdigheden en heel wat auteurs keken verslagen toe hoe het goederenrecht evolueerde naar een soort rechtersrecht waarbij de rechtbanken steeds ruimere interpretaties hanteerden. De opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek wilden dan ook een halt toeroepen aan de onvoorspelbare interpretaties en sloegen de handen in elkaar om het goederenrecht te moderniseren en meer objectieve criteria te formuleren.
3. Hoewel het nieuw Burgerlijk Wetboek het onderscheid der goederen mogelijk opnieuw doeltreffend maakt in het burgerlijk recht, toont deze masterscriptie aan dat we niet blind mogen zijn voor de invloed van het onderscheid op andere rechtstakken. De verschillende rechtstakken zijn immers met elkaar verweven en de werking van het onderscheid binnen één tak, kan slechts gegarandeerd zijn indien de wederzijdse beïnvloeding tussen de verschillende rechtstakken geen complicaties oplevert.
4. Deze masterscriptie onderzoekt de houdbaarheid van het onderscheid der goederen vanuit een intern en extern rechtsvergelijkend oogpunt. Meer specifiek analyseert deze masterscriptie parallellen in het burgerlijk, fiscaal en sociaal recht wat betreft het onderscheid der goederen en wordt er gezocht naar een gewenste toepassing van het onderscheid in de verschillende rechtstakken opdat rechtvaardigheid, gelijkheid en efficiëntie in iedere tak gewaarborgd zijn.

# Dankwoord

Deze masterscriptie was nooit gelukt zonder de hulp van anderen en ik wens dan ook enkele mensen persoonlijk te bedanken.

Allereerst wil ik mijn promotor, Professor Sagaert, bedanken om mij de vrijheid te geven een eigen onderwerp te behandelen. Hierdoor voelde zowel het onderzoek als het schrijven van deze thesis voor mij aan als een voorrecht en heb ik op geen enkel moment met tegenzin aan deze scriptie gewerkt. Daarnaast wil ik ook mijn begeleider, Benjamin Verheye, bedanken om samen met mij over het onderwerp na te denken en mij sturing te geven bij het concretiseren ervan. Zijn constructieve advies en waardevolle suggesties, waren onmisbaar om dit resultaat te bereiken. Gedurende het afgelopen anderhalf jaar, maar in het bijzonder in het laatste half jaar, was hij te allen tijde aanspreekbaar en flexibel. Hoewel ik tijdens mijn uitwisseling in China veel moeilijkheden ondervond om aan deze thesis te werken, gaf hij mij de ruimte om mijn eigen koers te varen en deze masterscriptie op mijn eigen tempo tot een goed einde te brengen.

Een speciaal woord van dank gaat vervolgens uit naar mijn familie voor hun luisterende oor en hun onvoorwaardelijke steun gedurende mijn rechtenstudie. In het bijzonder draag ik deze masterproef op aan mijn mama, die mij met haar eindeloze geduld doorheen de moeilijkste blokperiodes geloodst heeft en zonder wie ik nooit geworden was wie ik vandaag ben. Tot slot wil ik ook mijn rechtenvriendinnen en mijn vriend Max bedanken voor het studieadvies, de motiverende woorden en de ontelbare gezellige pauzemomenten.

# INHOUDSTAFEL

[SamenvattinG](#_Toc17130440)

[Dankwoord I](#_Toc17130441)

[INHOUDSTAFEL II](#_Toc17130442)

[Inleiding 1](#_Toc17130443)

[Probleemstelling 1](#_Toc17130444)

[Onderzoeksvragen en methode 1](#_Toc17130445)

[Deel I: De summa divisio: een stand van zaken 4](#_Toc17130446)

[Hoofdstuk I. De summa divisio in het burgerlijk recht 4](#_Toc17130447)

[Afdeling I. De summa divisio en artikel 516 BW. 4](#_Toc17130448)

[Afdeling II. De onroerende goederen: artikel 517 - 526 7](#_Toc17130449)

[Afdeling III. De Roerende goederen: art. 527 – 536 17](#_Toc17130450)

[Hoofdstuk II. De invloed van de summa divisio op het sociaal recht 19](#_Toc17130451)

[Afdeling I. Inleiding. 19](#_Toc17130452)

[Afdeling II. Sociale grondrechten en het recht op behoorlijke huisvesting 19](#_Toc17130453)

[Hoofdstuk III. De summa divisio en het fiscaal recht 35](#_Toc17130454)

[Afdeling I. De beperkte autonomie van het fiscaal recht 35](#_Toc17130455)

[Afdeling II. De uitwerking van de wetgeving in de praktijk 39](#_Toc17130456)

[Synthese 45](#_Toc17130457)

[Deel II: De summa divisio in het licht van rechtszekerheid en gelijkheid. 46](#_Toc17130458)

[Hoofdstuk I. Burgerlijk recht. 46](#_Toc17130459)

[Afdeling I. Gaan stabiliteit en rechtszekerheid hand in hand? 46](#_Toc17130460)

[Afdeling II. Rechtbanken en Hoven: de nieuwe wetgevers van het goederenrecht? 50](#_Toc17130461)

[Afdeling III. Tussenbesluit 55](#_Toc17130462)

[Hoofdstuk II. Sociaal recht 56](#_Toc17130463)

[Afdeling I. Woonbehoeftigheid is niet langer de maatstaf 56](#_Toc17130464)

[Afdeling II. Tussenbesluit 61](#_Toc17130465)

[Hoofdstuk III. Fiscaal recht 62](#_Toc17130466)

[Afdeling I. De weerslag van het moderne incorporatiecriterium 62](#_Toc17130467)

[Afdeling II. Tussenbesluit 69](#_Toc17130468)

[Synthese 70](#_Toc17130469)

[Deel III: Mogelijke ontwikkelingen 72](#_Toc17130470)

[Hoofdstuk I. De grenzen van de toepassing van de summa divisio 72](#_Toc17130471)

[Afdeling I. Discussie omtrent de onroerende goederen 72](#_Toc17130472)

[Afdeling II. Discussie omtrent de roerende goederen 76](#_Toc17130473)

[Afdeling III. De kern van de gebreken 77](#_Toc17130474)

[Hoofdstuk II. De verwevenheid van de verschillende rechtstakken: hoe kan men deze knoop ontwarren? 78](#_Toc17130475)

[Afdeling I. Inleiding 78](#_Toc17130476)

[Afdeling II. De onroerende goederen 78](#_Toc17130477)

[Afdeling III. De roerende goederen 93](#_Toc17130478)

[Synthese 95](#_Toc17130479)

[Conclusie 99](#_Toc17130480)

[Bibliografie 101](#_Toc17130481)

[BELGIE 101](#_Toc17130482)

[Wetgeving 101](#_Toc17130483)

[Rechtspraak 102](#_Toc17130484)

[Rechtsleer 104](#_Toc17130485)

[FRANKRIJK 110](#_Toc17130486)

[Wetgeving 110](#_Toc17130487)

[Rechtspraak 111](#_Toc17130488)

[rechtsleer 111](#_Toc17130489)

[Nederland 112](#_Toc17130490)

[Wetgeving 112](#_Toc17130491)

[Rechtspraak 112](#_Toc17130492)

[Rechtsleer 113](#_Toc17130493)

# Inleiding

## Probleemstelling

1. Het onderscheid der goederen is verouderd. Decennialang werd er in het burgerlijk recht kritiek geleverd op het onderscheid. Die kritiek betrof niet enkel burgerrechtelijke aangelegenheden, maar ook fiscale geschillen. De uitspraken van rechtbanken in fiscale geschillen kregen namelijk een bijzonder uitgebreide draagwijdte en zorgden ervoor dat ook het burgerlijk recht veranderde. Een aanpassing van de criteria om aanspraak te maken op een sociale woning, deed de discussie omtrent het verouderde onderscheid, ook in het sociaal recht oplaaien. De wetgever ging er immers van uit dat het onderscheid tussen onroerende en roerende goederen, nog steeds een belangrijk verschil in waarde vertegenwoordigt. In een uitzending van de Zevende Dag omtrent de problematiek van de sociale woningen waarin de nieuwe wet uit de doeken werd gedaan, kwamen zowel sociale huurders als politici aan het woord. De getuigenissen van de sociale huurders hielden mij dagenlang bezig. Dat het vanaf dan mogelijk zou zijn om iemand die slechts voor 10% eigenaar was van een huis, het recht op een sociale woning te ontzeggen, gaf mij een wrang gevoel. De toepassing van het onderscheid der goederen in het sociaal recht, leek onrechtvaardig, maar toch was ik niet in staat om te benoemen wat juist het probleem was. Ik vroeg mij af of het gangbaar was om een burgerrechtelijk onderscheid zomaar toe te passen op een andere rechtstak en kwam tot de constatering dat dit ook in het fiscaal recht gebruikelijk is. De raakvlakken en verwevenheid tussen de verschillende rechtstakken, maken het recht bijzonder interessant maar anderzijds ook uiterst complex. Hoe dient de wetgever immers om te gaan met onrechtvaardigheden in de ene rechtstak, omwille van een gebrekkig onderscheid in een andere? Is een strikte toepassing van het onderscheid der goederen wel geschikt om mensen in categorieën onder te verdelen? Hoeveel gewicht mag er gegeven worden aan uitspraken van rechtbanken en hoven? Hoe belangrijk zijn de beginselen van rechtvaardigheid en gelijkheid en kunnen zij als richtsnoer dienen bij een mogelijke hervorming? Bovenstaande vragen en kritieken zijn het uitgangspunt van deze masterscriptie.

## Onderzoeksvragen en methode

1. In deze masterscriptie wordt er gezocht naar een antwoord en mogelijk een oplossing voor bovenstaande problemen. De masterscriptie ontwikkelt zich omtrent een normatieve onderzoeksvraag. “Is de toepassing van het onderscheid roerende en onroerende goederen in het burgerlijk, fiscaal en sociaal recht nog houdbaar?” Om deze centrale vraag te beantwoorden, worden verschillende interpretaties gehanteerd. Ten eerste een jurisprudentiële intepretatie. Rechtsopvattingen van verschillende hoven en rechtbanken worden met elkaar vergeleken om lacunes in de wetgeving op te sporen en te onderzoeken hoe vage concepten door de rechtbanken worden ingevuld. Daarnaast spitst dit onderzoek zich toe op de visie van hedendaagse auteurs omtrent de dubbelzinnigheden in de wetgeving. In het bijzonder wordt daarbij een vergelijking gemaakt tussen het fiscaal, sociaal en burgerlijk recht met als doel na te gaan wat de reden is dat sommige criteria niet getransponeerd kunnen worden van de ene tak op de andere en waarom. Naast die jurisprudentiële intepretatie, wordt het onderwerp ook benaderd vanuit een sociologisch perspectief. Er wordt nagegaan welke invloed de hedendaagse ontwikkelingen hebben op de huidige wetgeving en in welke zin de wetgeving van vandaag nog verantwoord is in het licht van de gewijzigde maatschappelijke omstandigheden. Het doel van deze interpretaties is de criteria van het onderscheid der goederen te ontleden en via interne en externe rechtsvergelijking na te gaan in welke mate het onderscheid nog relevant, dan wel houdbaar is in het hedendaagse recht.
2. Om de houdbaarheid van het onderscheid te evalueren en dus de centrale vraag te beantwoorden, worden er twee evaluatieve subonderzoeksvragen behandeld. Ten eerste, wordt er nagegaan in welke mate het onderscheid nog nuttig is en welke invloed de verschillende definities hebben op de rechtszekerheid in zowel het burgerlijk, sociaal en fiscaal recht. Ten tweede wordt dezelfde vraag behandeld vanuit gelijkheidsoogpunt.
3. In het eerste deel wordt de huidige stand van zaken toegelicht in de verschillende rechtstakken. Er wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van de huidige wetgeving en er wordt ingezoomd op de recente ontwikkelingen. In het tweede deel worden de twee evaluerende onderzoeksvragen behandeld. Per rechtstak wordt er nagegaan in welke mate het gebruik van het onderscheid de rechtszekerheid en de gelijkheid waarborgt. Per rechtstak wordt er onderzocht welke criteria worden gebruikt om de goederen te onderscheiden en hoe deze criteria door de rechtsleer en rechtspraak worden geëxpliciteerd. Op basis daarvan worden de consistenties en de inconsistenties van het onderscheid bloot gelegd en wordt er nagedacht over de gevolgen daarvan op het beginsel van de rechtszekerheid en dat van de gelijkheid. Het derde deel spitst zich toe op de centrale onderzoeksvraag en gaat aan de hand van de informatie die vergaard werd in het tweede deel, na in welke mate het onderscheid nog geoorloofd is in de verschillende takken. Er wordt nagedacht over mogelijke alternatieven om tegemoet te komen aan de lacunes voor het onderscheid der goederen. Per onderdeel wordt er een balans opgemaakt die uitmondt in één of meerdere aanbevelingen. In het laatste onderdeel wordt er nagedacht over de verwevenheid tussen de verschillende rechtstakken en op welke manier de rechtstakken elkaar beïnvloeden en hoe men de wetgeving moet verfijnen opdat de doeltreffendheid van de ene rechtstak niet in het gedrang komt door de invloed van een andere rechtstak. Gezien het nieuw Burgerlijk Wetboek in aantocht is, wordt de nodige aandacht besteed aan de veranderingen die de wijziging met zich mee zal brengen en worden deze geëvalueerd. Ook wordt er een korte blik geworpen op mogelijke politieke veranderingen.

# De *summa divisio*: een stand van zaken

## De *summa divisio* in het burgerlijk recht

### De *summa divisio* en artikel 516 BW.

#### Het huidige onderscheid

1. In artikel 516 BW vindt men de *summa divisio* van het Belgische goederenrecht: “*Alle goederen zijn roerend of onroerend”.[[1]](#footnote-1)* Dit artikel werd ingevoerd in 1804. Het onderscheid wordt vandaag nog steeds gebruikt, hoewel het sterk verouderd is en niet meer altijd even relevant blijkt.[[2]](#footnote-2)

#### De totstandkoming van het onderscheid

1. Het onderscheid, dat in 1804 zijn intrede maakte in de Code civil, is in feite het product van een heel lange evolutie.[[3]](#footnote-3) Het onderscheid duikt voor het eerst op in het Romeinse recht en kent zijn absolute hoogtepunt in de feodale maatschappij. In de Franse revolutie kreeg de divisio opnieuw veel aandacht. Dit gebeurde omdat een heel aantal restanten van het feodale tijdperk sneuvelden en plaats maakten voor een nieuwe samenleving waarin gelijkheid centraal stond.[[4]](#footnote-4)
2. In het Romeinse recht is de indeling voor het eerst terug te vinden in de twaalf tafelenwet. In deze wet vallen de gronderven onder een regime dat verschilt van dat van alle andere goederen. Het adagium *res mobilis, res vilis*[[5]](#footnote-5), maakt duidelijk welke redenering achter deze indeling schuilgaat. Uit Romeins oogpunt vormden enkel onroerende goederen een waardevolle eigendom. Roerende goederen waren niet productief en bijgevolg waardeloos.[[6]](#footnote-6) Het criterium dat de Romeinen hanteren om het onderscheid te maken is duurzaamheid of productiviteit.[[7]](#footnote-7) Hoewel het onderscheid aanvankelijk eerder pragmatisch was van aard, kreeg het een relatief groter belang vanaf de klassieke periode. Op dat moment kreeg het juridische aspect van het onderscheid echter vorm en kenden roerende en onroerende goederen aparte rechtsgevolgen. Bijvoorbeeld op vlak van de verkrijgende verjaring was een grond aan een andere termijn onderworpen dan een zaak.[[8]](#footnote-8) Hoewel het onderscheid intussen een grote praktische waarde bezat, besteedde men hier in theorie weinig aandacht aan. Gaius en Justinianus, die beide schreven over de classificatie van goederen, vernoemden het onderscheid zelfs niet.[[9]](#footnote-9)
3. Het onderscheid komt in wezen pas enkele eeuwen later volledig tot stand. Het belang van het onderscheid nam fors toe als gevolg van het feodale systeem dat vanaf de achtste eeuw zijn intrede deed in onze contreien.[[10]](#footnote-10) Een leenstelsel met een grote voorkeur voor onroerende goederen beïnvloedde de gebruiken en het recht. Het bezitten van grond was de grootste bron van rijkdom en daarnaast bracht het ook talrijke andere voordelen met zich mee.[[11]](#footnote-11) Wie grond had, genoot aanzien en politieke macht.[[12]](#footnote-12) Dankzij het grondbezit kreeg men de mogelijkheid om recht te spreken. Er kwam een grote bezorgdheid van de grondbezitters om hun economische en politieke macht te vrijwaren met als resultaat dat het juridisch statuut van de onroerende goederen veel strenger gereglementeerd was dan dat van de roerende goederen.[[13]](#footnote-13) Aangezien geld, handel en nijverheid quasi onbestaande waren, hadden roerende goederen weinig waarde en typeerden ze de lagere standen.[[14]](#footnote-14)

Wat het criterium van het onderscheid betreft, ontstaat er in deze periode een lichte verandering. Men evolueert van een criterium van duurzaamheid en productiviteit naar een criterium van verplaatsbaarheid om het onderscheid te bepalen tussen roerend en onroerend.[[15]](#footnote-15) In de moderne tijd vertonen zich de eerste barsten van het onderscheid dat louter gebaseerd was op de aard van de goederen. De Franse gewoonten kleuren het recht en het fysieke criterium wordt aangevuld. Grote rechtsgeleerden, waaronder BEAUMANOIR, stellen dat een goed slechts onroerend is, indien het goed een zekere “*perpétuité*” heeft en daarnaast “*revenus réguliers*” creëert.[[16]](#footnote-16) Het fysieke criterium gaat vanaf dan hand in hand met een duurzaamheidscriterium: een onroerend goed staat garant voor een duurzame bron van inkomsten. Door de invoering van het waardecriterium, werd het mogelijk om onlichamelijke goederen en rechten in te delen. Laatstgenoemde konden nu gekwalificeerd worden als roerend of onroerend, naargelang het voorwerp waarop ze betrekking hadden. Daarnaast worden sommige goederen onroerend door bestemming.[[17]](#footnote-17)

1. In de aanloop naar de Code Napoleon krijgt het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen steeds meer gewicht. Politieke spanningen steken de kop op en monden uit in de Franse revolutie. Die revolutie brengt een grote kentering teweeg voor de eigendom van onroerende goederen. Men wil een absoluut en uniek eigendomsrecht en wil komaf maken met de overblijfselen van het feodale systeem.[[18]](#footnote-18) Grondlasten uit het feodale regime worden afgeschaft en verschillende regels om onroerende goederen binnen bepaalde families te behouden, worden geschrapt.[[19]](#footnote-19) Opmerkelijk is dat ondanks de bloei van de handel en nijverheid, met een toenemend belang van roerend vermogen als gevolg, onroerende goederen nog steeds de stempel dragen van meest waardevolle goederen.[[20]](#footnote-20)
2. In 1804 komt de Code Napoleon tot stand die een verzoening beoogt van de nieuwe verlichte ideeën en het geldende Franse recht. Het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen wordt gehonoreerd en ontwikkelt zich tot de *summa divisio* die we vandaag kennen.[[21]](#footnote-21) De auteurs van het wetboek kiezen voor het fysieke criterium van de verplaatsbaarheid: enkel roerende goederen kunnen verplaatst worden zonder schade te berokkenen.[[22]](#footnote-22) Het onderscheid is volgens hen gebaseerd op “*la nature de la chose*” en omvat bijgevolg alle goederen. Men gebruikt derhalve het criterium van de verplaatsbaarheid en brengt hier alle goederen in onder, waaronder ook onlichamelijke goederen.[[23]](#footnote-23) Gezien de gewijzigde maatschappelijke omstandigheden, waaronder de industrialisering, was het onderscheid bij het opstellen van de Code Napoleon reeds voorbijgestreefd.[[24]](#footnote-24)

### De onroerende goederen: artikel 517 - 526

#### Onroerende goederen uit hun aard

1. In de artikelen 518 ev. worden verschillende goederen opgesomd die onroerend zijn uit hun aard. Deze historische opsomming is niet limitatief. In het algemeen gaat het in deze artikelen over de grond zelf en alles wat door incorporatie “rechtstreeks of onrechtstreeks, natuurlijk of kunstmatig verenigd is”.[[25]](#footnote-25) Het niet-limitatieve karakter van de opsomming, laat appreciatieruimte voor de rechtbanken en hoven en deze lijken hier gretig gebruik van te maken.
2. In werkelijkheid is immers enkel de grond een onroerend goed uit zijn aard. Alleen een grond kan uit zichzelf niets anders zijn dan onroerend. Bij die grond hoort ook de ondergrond, die bijvoorbeeld stenen of zand kan bevatten. Die stenen of dat zand zijn op hun beurt enkel onroerend voor zover ze in die grond zitten en daarmee één geheel vormen. Hetzelfde uitgangspunt vinden we terug in Nederland.[[26]](#footnote-26)
3. Maar, toch kunnen ook werken en gebouwen beschouwd worden als onroerend uit de aard door middel van “incorporatie”.[[27]](#footnote-27) Wanneer goederen gekwalificeerd worden als onroerend uit de aard omwille van incorporatie, is die kwalificatie juridisch gezien geen fictie en wordt op die goederen zonder uitzondering het regime voor onroerende goederen toegepast. Dit regime geldt *erga omnes.* Opdat men deze onroerende kwalificatie verkrijgt, is de loutere incorporatie op zich een voldoende voorwaarde[[28]](#footnote-28). Het feit dat de eigenaar de incorporatie niet zelf tot stand heeft gebracht, dat hij niet zelf eigenaar is van de gebouwen of dat de gebouwen er slechts tijdelijk staan, verhindert het verkrijgen van de onroerende kwalificatie niet.[[29]](#footnote-29) De incorporatie is werkelijk het enige criterium.[[30]](#footnote-30) De incorporatie is daarnaast wel een noodzakelijke voorwaarde. Indien de materialen niet duurzaam met de grond verbonden zijn, is er geen sprake van onroerend karakter uit zijn aard.[[31]](#footnote-31) Gezien het niet-limitatieve karakter van de opsomming en de schimmigheid van het incorporatiecriterium, is de invloed van de hoven en rechtbanken bij de invulling van het criterium niet te onderschatten. [[32]](#footnote-32) Het is immers aan hen om het ambigue criterium toe te passen op hedendaagse situaties. De hoven en rechtbanken evolueren in hun moderne rechtspraak vaak naar een ruimere interpretatie van wettelijke criteria en dat is niet anders wanneer zij het incorporatiecriterium implementeren.[[33]](#footnote-33)
4. In het begin wordt de incorporatie eerder strikt geïnterpreteerd aan de hand van de mogelijkheid tot dissociatie van de bodem.[[34]](#footnote-34) Uiteindelijk leidde dit tot moeilijkheden door ontwikkelingen van bouwtechnieken.[[35]](#footnote-35) Later neemt het Hof van Cassatie, samen met een aantal lagere rechtbanken die de cassatierechtspraak volgen, het niet meer zo nauw met het criterium van dissociatie. Vanaf dat moment volstaat voor het incorporatiecriterium dat het gaat om een zware constructie die niet gemakkelijk verplaatst kan worden. Zelfs een constructie die verplaatsbaar is, maar bedoeld is om op dezelfde plaats te blijven, wordt als geïncorporeerd beschouwd.[[36]](#footnote-36) In principe is dus elke constructie die op min of meer duurzame wijze met de grond verbonden is, onroerend.[[37]](#footnote-37)

Het Hof van Cassatie bestendigt deze rechtspraak in een arrest van 15 september 1988.[[38]](#footnote-38) In dit arrest stelt het Hof van Cassatie dat een theoretische verplaatsbaarheid geen obstakel is voor een onroerende kwalificatie.[[39]](#footnote-39) Het Europees Hof van Justitie sluit zich aan bij deze rechtspraak.[[40]](#footnote-40) In een arrest van 14 februari 2008, beter bekend als het Valentijnsarrest, gaat het Hof nog een stap verder en stelt het dat beperkte functionele bewegingen niet verhinderen dat een goed gekwalificeerd wordt als onroerend uit zijn aard.[[41]](#footnote-41) In 2012 oordeelt het Hof opnieuw in die zin en beslist dat gezien het gewicht van een kraan, de rails waaraan ze gevestigd is en de hechting van de rails aan de grond, de kraan beschouwd kan worden als een onroerend goed. Voor het Hof is vooral het feit dat de kranen vastzitten en deel uitmaken van de rails, voldoende om over een geïncorporeerd karakter te spreken.[[42]](#footnote-42) Ook stacaravans, containerkantoren en liftkabines werden door de hoven en rechtbanken beschouwd als zijnde onroerend uit hun aard.[[43]](#footnote-43) Opmerkelijk is dat de uitspraak in bovenstaande zaken vaak beïnvloed wordt door fiscale motieven.

1. In Nederland gebruiken de hoogste rechtscolleges een gelijkaardige interpretatie. De Nederlandse visie kan onder andere afgeleid worden uit het beroemde Portacabin-arrest.[[44]](#footnote-44) De Hoge Raad formuleert een “bestemmingscriterium” om te bepalen of een goed onroerend is in de zin van artikel 3:3 BW. Men gaat met andere woorden na of het goed naar haar aard en naar haar inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatste te blijven. Bij de toepassing van het criterium wordt gelet op de bedoeling van de bouwer voor zover die kenbaar is.[[45]](#footnote-45)
2. Ook in Frankrijk wordt de categorie van onroerende goederen uit de aard, uitgebreid middels een incorporatiecriterium. Alles wat geïncorporeerd is in de grond, zoals beplantingen en gebouwen worden als onroerend uit de aard beschouwd.[[46]](#footnote-46) Heel wat arresten werden geveld omtrent het incorporatiecriterium en ook in Frankrijk blijkt het een brede notie. Zo werden onder meer een houten, verplaatsbare chalet beschouwd als onroerend uit de aard omdat hij met zijn gewicht rustte op een ondergrond van cement.[[47]](#footnote-47) Daarnaast werden ook windmolens, hoewel de installatie waarmee ze geïncorporeerd zijn gemakkelijk los te maken is van de grond, beschouwd als onroerend uit de aard.[[48]](#footnote-48) Opvallend is dat ook liften beschouwd worden als onroerend uit incorporatie.[[49]](#footnote-49)

#### Onroerende goederen door bestemming

1. Onroerende goederen door bestemming zijn goederen die uit hun aard roerend zijn. Door de fictie die is opgenomen in artikel 524 BW worden zij gekwalificeerd als onroerend omdat ze door de eigenaar van het onroerend goed met dat goed verenigd zijn.[[50]](#footnote-50) Zij verkrijgen het onroerende karakter omdat zij de bijzaak of accessorium zijn van het onroerende goed.[[51]](#footnote-51) De fictie werd gecreëerd om ervoor te zorgen dat de roerende goederen die bijdragen tot de economische of esthetische waarde van een onroerend goed,[[52]](#footnote-52) bij beslag of overdracht niet vanzelfsprekend gescheiden zouden worden van het onroerend goed tegen de wil van de eigenaar.[[53]](#footnote-53) Indien een goed gekwalificeerd wordt als onroerend door bestemming, is het niet volledig onderworpen aan het regime van de onroerende goederen. De fictie werd gecreëerd voor een bepaald doel en wordt ook enkel beschermd door het regime van onroerende goederen voor dat specifieke opzet. In andere situaties kunnen zij nog steeds beschouwd worden als roerend. De kwalificatie als onroerend goed is niet *erga omnes* tegenwerpelijk. Een verkoper van bedrijfsmaterieel die roerende goederen verkoopt, verliest zijn roerend voorrecht niet, ook al zijn de goederen in principe onroerend geworden door bestemming.[[54]](#footnote-54)
2. Opdat een roerend goed van de fictie gebruik kan maken, dienen een aantal voorwaarden vervuld te zijn. Ten eerste, een objectieve voorwaarde die stelt dat het betrokken roerende goed ofwel duurzaam verbonden dient te zijn met het onroerend goed, ofwel nuttig of noodzakelijk is voor de exploitatie van het goed.[[55]](#footnote-55) Daarnaast moeten ook twee subjectieve vereisten vervuld zijn. Ten eerste moet de eigenaar van het roerend goed dezelfde zijn als die van het onroerend goed. De fictie van de bestemming is immers gecreëerd in het belang van het onroerende goed dat enkel door de exclusieve eigenaar kan worden bevorderd.[[56]](#footnote-56) Ten tweede is het afhankelijk van de wil van de eigenaar of het roerende goed door bestemming afhankelijk wordt gemaakt van het onroerende goed.[[57]](#footnote-57) De wil van de eigenaar moet wel duidelijk naar voren komen uit uiterlijke kenmerken om derden niet te misleiden.[[58]](#footnote-58) Indien al deze voorwaarden vervuld zijn, is het adagium “*accessorium sequitur principale”* van toepassing.[[59]](#footnote-59)
3. Zowel de opsommingen in artikel 524 BW als in artikel 525 BW zijn niet limitatief. De hoven en rechtbanken hebben dus een zekere beleidsmarge. Net zoals het incorporatiecriterium, wordt ook het bestemmingscriterium eerder ruim opgevat. Het begrip exploitatie omvat volgens artikel 524 BW bijvoorbeeld enkel landbouwexploitaties, maar kreeg in de rechtspraak al snel een andere invulling.[[60]](#footnote-60) De rechtspraak breidde de fictie immers uit tot de economische sector en beschouwde een handelsexploitatie en zelfs een burgerlijke exploitatie van een onroerend goed als onroerend door bestemming. Daarnaast bevestigde ze dat zelfs roerende goederen in kerken, scholen of musea beschouwd kunnen worden als onroerende goederen door bestemming.[[61]](#footnote-61) Ook artikel 525 BW behoeft een moderne interpretatie. Het is aan de rechtbanken om in het licht van de moderne bouwtechnieken uit te maken wanneer de wil van de eigenaar om zijn goed blijvend te verbinden met het erf door de uiterlijke kenmerken veruitwendigd is.[[62]](#footnote-62)
4. Ook in Frankrijk werkt men met het bestemmingscriterium, dat zeer sterk gelijkt op het criterium dat in België gehanteerd wordt.[[63]](#footnote-63) De onroerende goederen door bestemming worden expliciet vermeld in artikel 519 en 524 Cc.[[64]](#footnote-64) Gezien het niet-limitatieve en weinig coherente karakter van de opsomming, is een systematische behandeling in rechtsleer en rechtspraak onontbeerlijk.[[65]](#footnote-65) Hoewel het criterium vaag is, zijn de Franse rechtbanken doorheen de jaren veel minder soepel omgesprongen met de invulling van het criterium waardoor het Franse criterium een veel minder subjectief karakter heeft dan in het Belgische recht. De Franse rechtbanken baseren zich vooral op de intensiteit waarmee goederen verbonden zijn: indien de losmaking van het ene goed van het andere goed, schade of een waardevermindering teweegbrengt, is het vastgemaakte goed onroerend door bestemming; indien een goed werkelijk deel uitmaakt van een ander goed door middel van incorporatie op een manier dat het zijn zelfstandigheid verliest, is het vastgemaakte goed onroerend uit incorporatie. De intensiteit van verbinding is een belangrijke maatstaf waar de Franse rechtbanken een stuk minder soepel mee omspringen dan de Belgische rechtbanken. In België is het verlies van zelfstandigheid omwille van de evolutie in de rechtspraak, niet meer noodzakelijk om gekwalificeerd te worden als een onroerend goed uit de aard.[[66]](#footnote-66)
5. In Nederland werkt men met een andere techniek. Voor 1992 kende het Nederlandse recht heel duidelijk de kwalificatie van onroerende goederen door bestemming.[[67]](#footnote-67) De categorie van onroerende goederen door bestemming is sinds 1992 niet meer als dusdanig in de wet verankerd. Sindsdien behandelt men de voormalige onroerende goederen door bestemming volgens het principe van hoofd- en bijzaak.[[68]](#footnote-68) Om als bijzaak gekwalificeerd te kunnen worden, moet er sprake zijn van een verbondenheid of een vereniging met de grond. Door de Hoge Raad wordt daar verder aan toegevoegd dat het goed bestemd moet zijn om duurzaam ter plaatste te blijven. De duurzame vereniging die sinds 1992 in de wet verankerd is als criterium, liet immers ruimte voor interpretatie en zorgde voor onzekerheid. Vijf jaar later werd het criterium voor het eerst verder uitgewerkt en verfijnd door de Hoge Raad in het befaamde Portacabinarrest.[[69]](#footnote-69) Het betrof een directe vereniging van een Portacabin die dienstdeed als kantoorruimte en met leidingen op de riolering was aangesloten en daarnaast ook tot gas-, water- en elektriciteitsnetwerken. Het Hof oordeelde dat een zaak duurzaam verenigd is met de grond indien uit haar aard en haar inrichting blijkt dat ze bestemd is om duurzaam ter plaatste te blijven.[[70]](#footnote-70) De technische mogelijkheid tot verplaatsing verhindert het onroerende karakter van de zaak niet. De bedoeling van de bouwer is wel van belang bij de beoordeling van de duurzame vereniging, voor zover de bedoeling van de bouwer kenbaar is voor derden. Ook de bestemming van het gebouw is van belang voor zover deze naar buiten kenbaar is.[[71]](#footnote-71) Hoewel de notie onroerend op het eerste zicht samengaat met onverplaatsbaarheid, wordt het door het Nederlandse Hof ruimer geïnterpreteerd. Dat bestemmingscriterium werd eerder al gebruikt in het Amercentrale arrest in 1975.[[72]](#footnote-72) Waar in theorie de bestemmingsvereiste met al diens perikelen verleden tijd lijkt te zijn, duikt ze opnieuw op in de praktijk.[[73]](#footnote-73)

Er werden geen wettelijke definities opgesteld voor de begrippen “gebouwen” en “werken”. Uit de verkeersopvatting volgt dat de mate van zelfstandigheid als beslissende factor wordt beschouwd opdat er sprake kan zijn van een gebouw.[[74]](#footnote-74) Het is opmerkelijk dat ondanks het gebrek aan een wettelijke definitie, het gros van de procedures niet de ongedefinieerde begrippen betreft, maar wel de vraag of de gebouwen en werken duurzaam met de grond verenigd zijn, zodat zij toch beschouwd zouden kunnen worden als onroerend. De wetswijziging veranderde dus wel de naam, maar maakte geen eind aan de discussie. In Nederland geeft het duurzaamheidscriterium of bestemmingscriterium immers aanleiding tot veelvuldige rechtspraak.[[75]](#footnote-75)

#### Onroerend goederen door het voorwerp waarop ze betrekking hebben

1. Artikel 516 BW bepaalt dat alle goederen roerend of onroerend zijn.[[76]](#footnote-76) Hoewel deze indeling logischerwijs enkel van toepassing kan zijn op goederen die een plaats innemen in de ruimte, past het Belgische goederenrecht het onderscheid niettemin toe op onlichamelijke goederen.[[77]](#footnote-77) Aangezien onlichamelijke goederen niet vatbaar zijn voor het fysieke criterium is de toepassing van de *summa divisio* dus een nieuwe ongerijmdheid die enkel historisch te verklaren valt. De toepassing ervan is immers gestoeld op het achterhaalde, economische onderscheid tussen roerende en onroerende goederen. Rechten op onroerende goederen werden als waardevoller aanzien als rechten op roerende goederen en kregen dus een verschillende behandeling.[[78]](#footnote-78) Vermits het recht zelf zich niet leent tot de toepassing van het klassieke criterium, is het goed waarop het recht gevestigd is de beslissende factor voor het onderscheid.[[79]](#footnote-79) Een eis tot onteigening voor openbaar nut of de vordering die ertoe strekt betaling te verkrijgen van een verkocht onroerende goed, worden op die manier beschouwd als onroerende rechtsvorderingen aangezien zij rusten op een onroerend goed.[[80]](#footnote-80)
2. Artikel 526 BW bepaalt een aantal zakelijke rechten die altijd onroerend zijn, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstal, gebruik en bewoning en hypotheek.[[81]](#footnote-81) Daarnaast bestaan er ook zakelijke rechten die afhankelijk van het goed waarop ze betrekking hebben roerend of onroerend zijn, zoals vruchtgebruik. Dit principe kan naar analogie worden toegepast op rechtsvorderingen. Zij worden afhankelijk van het onroerende of roerende karakter van het zakelijke recht verdeeld onder de twee categorieën.[[82]](#footnote-82) Wat persoonlijke rechten of schuldvorderingen betreft, is er geen specifieke regeling opgenomen. Derhalve dient het algemene beginsel van het residuaire karakter van de roerende goederen gevolgd te worden: iedere schuldvordering die niet uitdrukkelijk als onroerend is bestempeld, is roerend. De enige uitzondering die hierop gemaakt wordt is de schuldvordering waarmee men een eigendom of een ander zakelijk recht tracht te bekomen.[[83]](#footnote-83)
3. Ook in Frankrijk ontsnapt geen enkel goed aan de classificatie tussen roerende en onroerende goederen en bijgevolg wordt het onderscheid naar analogie toegepast op niet-lichamelijke goederen.[[84]](#footnote-84) De algemene toepassing van het onderscheid stuit in Frankrijk op kritiek. Een recht of een rechtsvordering zijn volgens critici zaken die niet onder de noemer “roerend” of “onroerend” en het is dan ook zinloos om hen op die manier te benaderen.[[85]](#footnote-85)
4. In Nederland kende men tot 1992 dezelfde analoge toepassing van het onderscheid. Sinds de wetswijziging in 1992, betreft het onderscheid enkel “zaken” en geen onlichamelijke goederen meer.[[86]](#footnote-86) Ze creëerden met andere woorden een nieuwe definitie van de begrippen “goed” en “zaak”. Het begrip ‘goed’ is een ruim begrip dat zowel lichamelijke als onlichamelijke goederen omvat. Het begrip ‘zaak’ omvat enkel de lichamelijke goederen en enkel op de zaken kan de klassieke indeling tussen roerende en onroerende goederen toegepast worden.[[87]](#footnote-87) Een ander gevolg van de wetswijziging is de invoering van het concept van registergoederen in het Burgerlijk Wetboek in artikel 3:10.[[88]](#footnote-88) MEIJERS wil door de invoering van de registergoederen waardevolle roerende goederen, gelijkstellen door ze te bestempelen als registergoederen.[[89]](#footnote-89)

Registergoederen zijn goederen waarvoor het noodzakelijk is dat voor de overdracht of vestiging een inschrijving gebeurt bij de openbare registers. Uit de definitie leidt men drie cumulatieve voorwaarden af. Ten eerste moet er een register bestaan waarin de overdracht of de vestiging van een goed kan worden opgenomen. Ten tweede moet het gaan om een openbaar register. Ten slotte is het vereist dat de inschrijving van het goed constitutief is voor de overdracht of vestiging, met andere woorden: zonder inschrijving heeft de overdracht of vestiging niet plaats gevonden.[[90]](#footnote-90) Gezien de laatste vereiste, is niet ieder goed waarvoor een openbaar register bestaat, automatisch een registergoed. In het Burgerlijk Wetboek wordt er een opsomming gegeven van mogelijke registergoederen. Dit zijn ten eerste alle onroerende zaken. Die zaken behoeven immers zelfs in een onderlinge relatie een registratie van de akte vooraleer er sprake kan zijn van overgang of vestiging.[[91]](#footnote-91) Daarnaast zijn ook zee- en binnenschepen, luchtvaartuigen, aandelen in een registergoed en beperkte rechten op een registergoed registergoederen.[[92]](#footnote-92)

Een logisch gevolg van een invoering van de registergoederen is dat die openbare registers van zeer groot belang zijn. In het register kunnen immers alle rechtshandelingen en rechtsfeiten worden opgenomen die van belang zijn voor het statuut van het registergoed.[[93]](#footnote-93) De publicatie van die rechtshandelingen en rechtsfeiten in een openbaar register maakt hen tegenwerpelijk aan derden. Aangezien niet enkel het eigendoms- of hypotheekrecht kan worden opgenomen[[94]](#footnote-94), maar bijvoorbeeld ook de vervulling van een voorwaarde of een testament, genieten de partijen een zeer uitgebreide bescherming tegenover derden. Derden hebben door die registers op hun beurt een zeer uitgebreide bron aan informatie.[[95]](#footnote-95) Naast de voordelen van de uitgebreide registratieplicht, is er ook een keerzijde: een zware administratieve last. Er zijn immers zeer veel verschillende registers, die allemaal aan een verschillende wettelijke regeling onderworpen zijn en waarbij niet iedere publicatie dezelfde gevolgen teweegbrengt.[[96]](#footnote-96)

### De Roerende goederen: art. 527 – 536

1. Alle goederen die niet specifiek als onroerend zijn gekwalificeerd, zijn roerend. De categorie van de roerende goederen is dus een restcategorie en omvat drie soorten roerende goederen, zijnde de roerende goederen uit hun aard, de roerende goederen door wetsbepaling en de roerende goederen door anticipatie.[[97]](#footnote-97)

##### Roerende goederen uit hun aard

1. Roerende goederen uit hun aard zijn steeds lichamelijke zaken. De lijvigheid van de zaak is niet van belang, zo is gas bijvoorbeeld ook een roerend goed. Daarnaast zijn roerende goederen uit hun aard verplaatsbaar.[[98]](#footnote-98) Artikel 528 BW voegt daaraan toe dat het irrelevant of ze zelf de oorzaak zijn van hun beweging, dan wel of ze bewogen worden door een vreemde kracht.[[99]](#footnote-99) Voor een sluitende definitie dient te worden opgemerkt dat sommige verplaatsbare zaken niet onder het regime van roerende goederen vallen indien zij onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming.[[100]](#footnote-100) In artikel 531 en 532 BW staat een lijst van roerende goederen.[[101]](#footnote-101) Gezien het residuaire karakter van de roerende goederen is deze lijst geenszins limitatief.[[102]](#footnote-102)
2. Over de kwalificatie van roerende goederen uit hun aard is over het algemeen weinig betwisting. De rechtspraak is in dit gebied dan ook beperkt in tegenstelling tot de rechtspraak over de kwalificatie van onroerende goederen. De kwalificatie van onroerend goed is meer begeerd gezien het specifieke regime dat erop van toepassing is.[[103]](#footnote-103)

##### Roerende goederen door wetsbepaling

1. Het Burgerlijk Wetboek werkt voor roerende goederen niet naar analogie met de onroerende goederen. Het roerende karakter wordt dus niet bepaald door het voorwerp waarop ze betrekking hebben, maar wel door de wet: meer bepaald door artikel 529 BW[[104]](#footnote-104) Dit is een ruimere categorie.[[105]](#footnote-105) De roerende goederen die bij wet zijn bepaald, zijn immers alle zakelijke rechten gevestigd op een roerende zaak. Daarnaast zijn ook de meeste persoonlijke rechten of schuldvorderingen en alle rechtsvorderingen die de roerende rechten wettigen roerend bij wet. Meer algemeen dekt deze categorie alle onlichamelijke goederen die niet als onroerend zijn gekwalificeerd.[[106]](#footnote-106)

##### Roerende goederen door anticipatie

1. Net zoals bij onroerende goederen, is er ook bij roerende goederen een fictie: de roerende goederen door anticipatie. Het grote verschil tussen de fictie van de bestemming en de fictie van anticipatie is de juridische basis. De onroerende goederen door bestemming zijn in de wet opgenomen, terwijl de roerende goederen door anticipatie in de rechtspraak werden ontwikkeld en zijn huidige vorm kregen door uitwerking in de rechtsleer.[[107]](#footnote-107) Vooraleer goederen gekwalificeerd kunnen worden als roerende goederen door anticipatie is het noodzakelijk dat ze het voorwerp zijn van een rechtshandeling waarin de eigendom van de zaken overgemaakt worden aan een derde en daarbij losgemaakt worden van het onroerende goed waarvan ze deel zijn.[[108]](#footnote-108)
2. Ook in Frankrijk is de categorie niet opgenomen in de Code civil, maar is het een product van de literatuur die in zekere zin inconsistent is met de rechtspraak van het Hof van Cassatie.[[109]](#footnote-109) In 1991 onderstreepte het Hof van Cassatie immers dat de wil van partijen geen invloed heeft op de kwalificatie. Het onderscheid der goederen is van openbare orde. Toch ziet men in de praktijk dat de wil van de partijen wel degelijk een invloed kunnen hebben op de kwalificatie van goederen dankzij de categorie van de roerende goederen door anticipatie. Partijen kunnen immers op geldige wijze overeenkomen om onroerende goederen te verkopen als roerende goederen. Meer specifiek kan men bijvoorbeeld een oogst op voorhand verkopen en kwalificeren als roerend, hoewel het conform de criteria in de Code civil, als onroerend beschouwd dient te worden.[[110]](#footnote-110)
3. In Nederland bestaat de fictie van roerendmaking door anticipatie niet. Zolang beplantingen of constructies aan de grond verbonden zijn, zijn zij onderdeel van de grond en daardoor automatisch onroerend.[[111]](#footnote-111)

## De invloed van de *summa divisio* op het sociaal recht

### Inleiding.

1. In het eerste hoofdstuk werd duidelijk dat het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen in het burgerlijk recht allerminst volmaakt is. De rechtbanken staan voor een lastig parket en moeten de verouderde criteria toepassen op actuele problemen. Aangezien de *summa divisio* niet enkel uitwerking heeft in het burgerlijk recht maar ook in andere rechtstakken, kan het gebrekkige onderscheid dus verreikende gevolgen hebben. Dit hoofdstuk spitst zich in het bijzonder toe op de gevolgen van de toepassing van het onderscheid in het sociaal recht en de mogelijkheid om aanspraak te maken op een sociale huurwoning.

### Sociale grondrechten en het recht op behoorlijke huisvesting

#### Sociale grondrechten

1. De draagwijdte van sociale grondrechten is sinds jaar en dag onderwerp van discussie. Er is veel onduidelijkheid over de effectiviteit en de afdwingbaarheid van de grondrechten. Daarnaast, worden de sociale grondrechten eveneens secundaire grondrechten genoemd. Het woord “secundair” doet vermoeden dat de sociale grondrechten onderhevig zijn aan de primaire grondrechten. Dit is een groot misverstand en de keuze voor het woord “secundair” is te betreuren. Het recht op vrijheid van meningsuiting verliest immers ieder belang, indien men op sociaal en economisch vlak onder het minimumniveau leeft. De secundaire grondrechten, in het bijzonder wat betreft huisvesting, beheersen op indringende wijze het bestaan van een persoon en hangen samen met de meest elementaire behoeften van de mens.[[112]](#footnote-112)
2. Om de effectiviteit van de grondrechten te verzekeren, worden in de praktijk twee technieken geopperd. Ten eerste, de individuele geschillenbeslechting. Dit komt erop neer dat de rechter in individuele gevallen oordeelt over de toepassing van de grondrechten. Door op deze wijze te werk te gaan, is de rechter in staat om zeer specifieke maatregelen te nemen en de effectiviteit in zekere mate te garanderen. Daartegenover staat wel dat de burger het initiatief moet nemen om zijn zaak voor de rechter te brengen, wat niet voor iedereen even evident is, zeker niet in het sociaal recht waar men geconfronteerd wordt met de meest kwetsbaren van de samenleving. Ten tweede, kunnen de grondrechten gerealiseerd worden via regelgeving die aan een aantal vereisten moet beantwoorden.[[113]](#footnote-113) Op deze manier is men in staat om een bepaalde problematiek op een meer structurele wijze aan te pakken, maar dit kan ten koste gaan van de effectiviteit. De verplichting rust immers op de staat om de grondrechten te garanderen door middel van een gepaste regelgeving en een effectieve implementatie.[[114]](#footnote-114)

#### Het recht op behoorlijke huisvesting

##### De verankering van het recht

1. Het recht op wonen wordt beschouwd als een algemeen aanvaard grondrecht. Naast het internationale karakter van het recht dat voortvloeit uit het ECOSOC-verdrag en het Sociaal Handvest, werd het in 1994 ook verankerd in de Belgische grondwet door de invoering van artikel 23.[[115]](#footnote-115)
2. In de Belgische context is de grondwet eerder institutioneel. De sociale grondrechten zijn niet echt prioriteit en het sociaal beleid behoort overigens niet tot het domein van de wetgever, maar tot dat van de sociale partners en overlegorganen.[[116]](#footnote-116) Wat betreft het recht op wonen, is er nood aan regelgeving op wetgevend vlak om het recht op wonen te concretiseren. Het recht op wonen betekent immers niet enkel een dak boven het hoofd.[[117]](#footnote-117) In de parlementaire voorbereiding treffen we de eigenlijke betekenis van het recht op wonen aan: *“Naast voedsel en kleding behoort huisvesting tot de meest elementaire levensbehoeften van de mens. Het is de taak van de overheid te bevorderen dat elkeen in deze levensbehoeften kan voorzien. […] Het recht op menswaardig leven behelst niet louter het recht op een dak boven zijn hoofd. De overheid moet ervoor ijveren dat ieder gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij.”[[118]](#footnote-118)* Artikel 23 van de grondwet vestigt aldus het recht op menselijke waardigheid en behoorlijke huisvesting.
3. De verankering in de grondwet roept bij critici een aantal vragen op. Hoewel men reeds gebonden was door de internationale verdragen, achtte de wetgever het immers noodzakelijk om het recht op behoorlijke huisvesting eveneens in te schrijven in de grondwet. Dit is volgens DE DECKER te wijten aan het gegeven dat het recht op behoorlijke huisvesting nog steeds onbereikbaar blijft voor een aanzienlijk aantal Vlaamse gezinnen.[[119]](#footnote-119) Op de woningmarkt is dan ook een ongunstige evolutie gaande. De woningen op de private huurmarkt worden steeds minder betaalbaar, de kwaliteit van de woningen gaat achteruit en de vraag naar effectiviteit van het recht op huisvesting neemt toe.[[120]](#footnote-120) Daarboven is er voor het lenigen van het actuele tekort aan betaalbare woningen, nood aan een regulering van de private huursector. Dit botst met het eigendomsrecht en is daarnaast een werk van lange adem.[[121]](#footnote-121)

##### De formulering van het recht

1. Er gingen al geruime tijd stemmen op om het sociale recht op wonen op te nemen in de grondwet, maar het was niet meteen duidelijk welke terminologie diende te worden gebruikt. In het begin sprak men over “het recht op menswaardig wonen”, later over “het recht op wonen”. In een latere fase, koos men voor “het recht op adequate huisvesting”. Het woord “adequaat” werd achteraf geschrapt en vervangen door “het recht op behoorlijke huisvesting”. De term “adequaat” is immers maatschappelijk evolutief. Daarnaast lijkt het dat men voor een adequate woning een afweging moet maken met de verworven levensstandaard van een persoon. De term “behoorlijk” is daarentegen recenter en verwijst eerder naar een meer algemene norm wat de kwaliteit van huisvesting betreft.[[122]](#footnote-122)

##### De inhoud

1. Het recht op behoorlijke huisvesting is volgens de Vlaamse Wooncodecommissie *“de beschikking over een aangepaste woning met een goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid”.* Het is aan de overheid om middelen te voorzien waarmee kansarme en kwetsbare groepen geholpen kunnen worden.[[123]](#footnote-123)
2. Het recht op behoorlijke huisvesting is geen eenduidig begrip en kan tot verschillende interpretaties leiden. In strikte zin, hangt het recht op behoorlijke huisvesting samen met de minimale woonkwaliteit. In een meer ruime zin, heeft het naast de woonkwaliteit ook betrekking op vrije keuze, betaalbaarheid en woonperspectief.[[124]](#footnote-124) In de ruime zin bestaat het recht op wonen aldus uit een aantal onderdelen die niet worden genoemd in de grondwet. De woonzekerheid is, zeker in het kader van sociale huur, het cruciale aspect van het recht op wonen.[[125]](#footnote-125)

##### De afdwingbaarheid

1. Het meest complexe en tegelijk ook een zeer cruciaal aspect van het recht op behoorlijke huisvesting, is de afdwingbaarheid. Er is geen eenduidigheid over de werking van artikel 23 en uit de praktijk kan worden afgeleid dat alles in grote mate afhankelijk is van het oordeel van de rechter.[[126]](#footnote-126) Hoewel er een zekere consensus is over het feit dat de zogeheten secundaire rechten geen directe werking hebben, wordt er in de rechtspraak veel over gespeculeerd. Aan de ene kant, heeft de grondwetgever geen gewag gemaakt van de directe werking van de secundaire rechten en daarnaast zijn de bepalingen niet voldoende duidelijk opdat er een subjectief recht zou ontstaan. Toch mag men er volgens de meeste auteurs niet van uit gaan, dat er op geen enkele wijze uitwerking wordt gegeven aan dit grondrecht.[[127]](#footnote-127) Volgens sommige rust er immers een *standstill-verplichting* op de overheid wat betreft de bescherming van de concrete grondrechten.[[128]](#footnote-128) Een tijdlang werd dit door anderen betwist,[[129]](#footnote-129) maar later werd het zowel door het Grondwettelijk Hof als door de Raad van State erkend.[[130]](#footnote-130) Heel wat auteurs opperen dan weer, bijvoorbeeld in het voorstel STROOBANT[[131]](#footnote-131), dat men de rechtstreekse werking op zich niet integraal kan uitsluiten, in het bijzonder wat betreft de mogelijke uithuiszetting.[[132]](#footnote-132) Indien de rechter ervoor kiest artikel 23 Gw. te combineren met het gelijkheidsbeginsel, kan het toch een zeker gewicht verkrijgen. In heel wat rechtspraak is het zelfs zo dat er toch rechtstreekse werking werd toegekend. Een huurder kon bijvoorbeeld niet uit huis worden gezet indien dit aanleiding gaf tot mensonwaardige situaties.[[133]](#footnote-133) Het grondrecht lijkt eerder een afweerrecht: het krijgt pas werking indien de ontneming ervan een bedreiging vormt voor een menswaardig bestaan.[[134]](#footnote-134)
2. Het recht op behoorlijke huisvesting dient in de eerste plaats gewaarborgd te worden door de overheid. Volgens de parlementaire voorbereiding is de verplichting die op de overheid rust tweevoudig. Enerzijds, dient zij voldoende woonfaciliteit te creëren voor personen die over voldoende middelen beschikken om zelf een woning op de private markt te financieren. Anderzijds, dient zij zowel op financieel als op materieel vlak tegemoetkomingen te verlenen voor personen die niet over voldoende middelen beschikken.[[135]](#footnote-135) Het recht op een behoorlijke huisvesting wordt in Vlaanderen inderdaad beschouwd als een middelenverbintenis die rust op de overheid. Aangezien de Vlaamse overheid niet over alle middelen beschikt, is er geen sprake van een resultaatsverbintenis.[[136]](#footnote-136)

#### Sociale woninghuur

##### Algemeen

1. Eenieder voelt aan dat het recht op behoorlijke huisvesting een belangrijk fundament is voor sociale woninghuur. In tegenstelling tot de private woninghuur en in overeenstemming met de sociale doelstelling, zijn de prijzen bij sociale woninghuur begrensd. Het begrip “sociaal” wijst op de selectiviteit van de tegemoetkoming. Enkel indien men onder een bepaalde drempel valt, kan men daarop aanspraak maken.[[137]](#footnote-137)
2. Sociale woninghuur is dus een belangrijk onderdeel van het recht op behoorlijke huisvesting en was dit jaar een zeer actueel issue in Vlaanderen. Zeker in de aanloop naar de verkiezingen werd er enorm veel aandacht besteed aan de problematiek van de sociale woninghuur. In tientallen krantenartikelen en zelfs een VRT-reportage wordt duidelijk dat het met de kwaliteit van de sociale woningen niet al te best gesteld is. Naast de kwaliteit van de woningen, duiken ook andere wantoestanden op. In Gent komt bijvoorbeeld aan het licht dat een afdelingshoofd van de sociale dienst zelf al jaren een sociale woning betrekt.[[138]](#footnote-138) Verschillende kranten berichtten dat meer dan 5000 gezinnen in Vlaanderen met een te hoog inkomen, toch een sociale woning betrekken.[[139]](#footnote-139) En als klap op de vuurpijl wordt in Antwerpen een gezin uit een woning gezet wegens fraude. Die fraude lag in het feit dat het gezin onroerende goederen bezat in Turkije.[[140]](#footnote-140) In de loop van juni werd er opnieuw veel media-aandacht geschonken aan de problematiek van de sociale woningen nadat het vredegerecht te Hamme gedoogde dat een sociale verhuurmaatschappij een privébedrijf inschakelde om aan het licht te brengen dat een aantal sociale huurders eigenaar waren van onroerende goederen in het buitenland, met als gevolg een verbreking van het huurcontract.[[141]](#footnote-141) De wantoestanden steken de kop op en er gaan al geruime tijd stemmen op om de effectiviteit van het recht op wonen te verhogen.[[142]](#footnote-142) De realiteit blijkt nog mijlenver verwijderd van de uitvoering die men voor ogen had toen het recht op wonen in de grondwet werd verankerd.[[143]](#footnote-143)

##### De bronnen.

1. Sinds de bijzondere wet van 8 augustus 1980,[[144]](#footnote-144) wordt de materie van sociale huur toevertrouwd aan de gewesten.[[145]](#footnote-145) Aanvankelijk was er een uniforme regelgeving dankzij de Huisvestigingscode.[[146]](#footnote-146)
2. Wat sociale woninghuur betreft, heeft de wetgeving sinds de overheveling in 1980 niet stil gestaan. Voor ieder gewest, bestaat er afzonderlijke wetgeving. In Vlaanderen zijn de principes van het sociale huurrecht in Vlaanderen te vinden in een amalgaam aan wetten. De voornaamste zijn titel VII van de Vlaamse wooncode,[[147]](#footnote-147) het sociale huurbesluit van 20 oktober 2000,[[148]](#footnote-148) het decreet van 31 mei 2013[[149]](#footnote-149) en het decreet van 14 oktober 2016.[[150]](#footnote-150) In Wallonië zijn het recht op huisvesting en menswaardig wonen verankerd in de Code Wallon du logement.[[151]](#footnote-151) Verder krijgen de grondrechten in het Waals Gewest uitwerking op gemeentelijk niveau. Iedere gemeente heeft de verantwoordelijkheid om actieprogramma’s op te stellen.[[152]](#footnote-152) In Brussel vinden we de wetgeving omtrent sociale huur in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.[[153]](#footnote-153) Het besluit dateert van 14 november 1996 maar is doorheen de tijd herhaaldelijk gewijzigd. De laatste wijziging dateert van 13 juli 2017.[[154]](#footnote-154)
3. Net zoals in België, proberen andere landen op hun eigen manier behoorlijke huisvesting te voorzien voor hun inwoners. In Frankrijk, is het grondrecht op wonen in tegenstelling tot in België, niet verankerd in grondwet. Het recht op behoorlijke huisvesting wordt daarentegen wel beschouwd als een grondwettelijke waarde door de *Conseil Constitutionnelle[[155]](#footnote-155)* en is tevens opgenomen in andere wetten.[[156]](#footnote-156) Bijvoorbeeld, in de wet van 22 juni 1982, waarin er tussen huurders en verhuurders sprake is van een “droit de l’habitat”.[[157]](#footnote-157) In een latere wet, van 6 juli 1989 wordt een “droit au logement” verdedigd.[[158]](#footnote-158) Hoewel dit reeds belangrijke stappen waren naar een zekere afdwingbaarheid van het recht op wonen, gaat de grondwetgever in 2007 een hele sprong voorwaarts. Met de wet van 5 maart 2007, *Loi Dalo* genaamd, werd de inspanningsverbintenis die op de staat rustte in het kader van het recht op wonen, omgezet naar een resultaatsverbintenis.[[159]](#footnote-159) De juridische afdwingbaarheid van het recht op wonen is voortaan een feit. Bepaalde groepen die op zoek zijn naar een woning, kunnen dit afdwingen ten aanzien van de staat door middel van bemiddeling of via een gerechtelijke procedure.[[160]](#footnote-160) In wat volgt zal blijken dat deze werkwijze in Frankrijk niet zo effectief is.

Ook in Nederland, is het grondrecht op wonen niet expliciet terug te vinden in de Nederlandse Grondwet. Sinds 1993 is er echter wel een zorgplicht ingesteld voor de overheid om voldoende woongelegenheid te verzekeren.[[161]](#footnote-161)

##### De toekenningsvoorwaarden

1. Een sociale huurder wordt ondersteund door de overheid. De toegang tot een sociale huurwoning is dan ook beperkt en afhankelijk van een heel aantal voorwaarden. Deze voorwaarden verschillen naargelang het gewest. Er gelden inkomens- en patrimoniumvoorwaarden. In principe zijn sociale huurders woonbehoeftige personen, die een beperkt inkomen genieten en daarnaast niet zelf over een woonalternatief beschikken.
2. In het Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de woonbehoeftigheid van de kandidaat-huurder inderdaad de maatstaf. Men kan zich geen kandidaat stellen indien men zelf in een woonalternatief kan voorzien. In het Waals Gewest dient het inkomen begrensd te zijn en mag men zelf geen woning in volle eigendom of in vruchtgebruik bezitten, met als enige uitzondering woningen die onverbeterbaar of onbewoonbaar zijn.[[162]](#footnote-162) In Brussel worden er naast de inkomens- en patrimoniumvoorwaarden[[163]](#footnote-163) nog een aantal andere voorwaarden gestipuleerd. Een kandidaat-huurder kan bijvoorbeeld geweigerd worden indien hij slecht gedrag vertoonde in een vorig huurcontract met een sociale verhuurmaatschappij. Verder, is er een nuancering op de strikte voorwaarden en kunnen verhuurmaatschappijen voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden van de bepalingen afwijken indien deze beslissing op voldoende wijze gemotiveerd is en na advies van de sociaal afgevaardigde.[[164]](#footnote-164) In Brussel volgt uit de vereiste van behoeftigheid eveneens dat een latere verwerving van een onroerend goed, de overeenkomst automatisch ten einde brengt.[[165]](#footnote-165) Voor 2001 was er in de wet een uitzondering gestipuleerd en kon een onroerend goed waarvan het kadastraal inkomen lager was dan 10.000 BEF, geen aanleiding geven tot een ontbinding van de huurovereenkomst. Sedert 2001 is dit afgeschaft.[[166]](#footnote-166) De wetgever besefte dat het kadastraal inkomen een gebrekkig criterium was. De kadastrale inkomens, die in 1980 voor het eerst werden vastgesteld, dienden om de tien jaar geëvalueerd te worden aan de hand van de actuele waarde van het goed. De tienjaarlijkse perequatie was een nobele doelstelling, maar werd niet bereikt. In de tussentijd vond er immers nog geen enkele perequatie plaats en bleven de kadastrale inkomens, zoals in 1980 bepaald, gedurende 38 jaar onaangeroerd met als gevolg een forse discrepantie tussen de actuele waarde van het goed en het kadastraal inkomen.[[167]](#footnote-167)
3. In het Vlaams Gewest is de woonbehoeftigheid van de kandidaat sinds kort niet meer de doorslaggevende factor. Met het decreet van 14 oktober 2016,[[168]](#footnote-168) ontstond er een kleine revolutie wat de sociale huurovereenkomsten betreft. Naar het voorbeeld van het Waalse en Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de huurovereenkomst vanaf dan beperkt in de tijd.[[169]](#footnote-169) De woonnood van de bewoner wordt iedere negen jaar opnieuw getoetst om te bepalen of het behoud van de sociale huurovereenkomst nog langer noodzakelijk is. Op deze manier wordt een sociale huurwoning een tijdelijk hulpmiddel en zal het niet langer mogelijk zijn om onbeperkt in de woning te verblijven met een inkomen dat intussen de grens overschrijdt. Door deze maatregel zullen sociale huurders die hun financiële positie weten te versterken, genoodzaakt zijn een nieuwe woning te zoeken op de private markt. De doorstroom naar de private markt wordt op die manier bevorderd en er komen nieuwe plaatsen vrij die opgevuld kunnen worden door mensen met een hoge, actuele nood.[[170]](#footnote-170) Critici halen aan dat het aspect woonzekerheid, dat overigens een scharnierelement is in het recht op wonen, op deze manier wordt aangetast. Zij opperen dat het op vlak van woonzekerheid van de sociale huurder, beter zou zijn een huurovereenkomst van onbepaalde duur aan te gaan, maar met een verplichte opzeggingsgrond voor huishoudens die de inkomensgrenzen overschrijden. In praktijk zou dit tot dezelfde resultaten leiden, maar zou het de huurders niet in dezelfde mate verontrusten. Voor huurders met zeer weinig middelen, is woonzekerheid immers van primordiaal belang.[[171]](#footnote-171)
4. Het decreet van 14 oktober 2016 schroefde in Vlaanderen eveneens de voorwaarden om aanspraak te maken op een sociale woning behoorlijk aan. De basisvoorwaarden om zich kandidaat te stellen als sociaal huurder hebben betrekking op de meerderjarigheid, het inkomen en het patrimonium.[[172]](#footnote-172) Het inkomen van de persoon mag een bepaalde grens, niet overstijgen. De grens verschilt voor alleenstaande zonder persoon ten laste, alleenstaande met persoon ten laste, alleenstaande persoon met handicap… Naast de inkomensvoorwaarde, is er ook een patrimoniumvoorwaarde[[173]](#footnote-173). Daaruit blijkt dat de toepassing van het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen, niet zo evident is. Naar aanleiding van het decreet van 14 oktober 2016, zocht de overheid naar nieuwe criteria om het recht op een sociale huurwoning aan te toetsen.[[174]](#footnote-174) Sociale huurwoningen zouden enkel ter beschikking mogen worden gesteld aan de groep die er het meeste nood aan heeft. Om deze doelstelling te behalen, kondigde Liesbeth Homans, Vlaams minister van Wonen, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding samen met de Vlaamse regering een besluit af op 23 december 2016.[[175]](#footnote-175)

Voordien kon men geen aanspraak maken op een sociale woning indien men volledig eigenaar was van een onroerend goed. Vanaf maart 2017, is die voorwaarde op dubbele wijze verstrengd. Ten eerste, gaat het recht op een sociale woning reeds teniet indien men slechts gedeeltelijk eigenaar is van een onroerend goed of een bouwgrond.[[176]](#footnote-176) Het gewijzigde artikel 95 van de Vlaamse Wooncode stelt immers dat de kandidaat-huurder enkel toegelaten kan worden indien hij voldoet “*aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt*”.[[177]](#footnote-177) Die voorwaarden zijn gestipuleerd in artikel 3,3° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, dat ook wel het sociaal kaderbesluit genoemd wordt.[[178]](#footnote-178) Dat artikel bepaalt dat de kandidaat-huurder “*samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland*” mag bezitten. Het grote verschil bevindt zich dus in het woord “gedeeltelijk”.

1. Er worden door het besluit twee uitzonderingen voorzien waarin een natuurlijk persoon zich toch kan inschrijven.[[179]](#footnote-179) Dit is onder meer indien men samen met zijn of haar echtgenoot een woning of een perceel volledig in volle eigendom heeft, maar het huwelijk van de persoon die zich wenst in te schrijven onherstelbaar ontwricht is. Daarnaast vervalt het recht op sociale woning niet indien men een woning of een perceel kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven.[[180]](#footnote-180) Het kosteloos verwerven van een goed kan bijvoorbeeld door een erfenis of een schenking. Deze uitzondering geldt niet absoluut. Indien men immers een woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik bezit, dient deze binnen het jaar na de verwerving vervreemd te zijn. Indien men een perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of vruchtgebruik bezit, heeft men vijf jaar de tijd om dit te vervreemden.[[181]](#footnote-181) Deze termijnen schijnen op het eerste gezicht niet onredelijk, was het niet dat de huurder soms niet als enige over de vervreemding heeft te beslissen. In praktijk is het echter niet altijd even evident om uit onverdeeldheid te treden. Er geldt namelijk een unanimiteitsprincipe waardoor men steeds de goedkeuring van de andere mede-eigenaars nodig heeft opdat het goed in kwestie verkocht kan worden. De persoon die uit onverdeeldheid wenst te treden, zal ervoor moeten zorgen dat één van zijn mede-eigenaars zijn deel zal willen kopen of dat hij de goedkeuring krijgt van alle mede-eigenaars om het aan een derde te verkopen.[[182]](#footnote-182)
2. Een tweede aanscherping van de voorwaarde inzake onroerend bezit, is dat men ook is uitgesloten als sociale huurder indien men een woning of een bouwgrond heeft ingebracht in een vennootschap. Sommige kandidaat-huurders zouden volgens een nota aan de Vlaamse Regering constructies opzetten waardoor ze een woning “niet volledig” in volle eigendom op hun naam zouden hebben staan. Zodoende zouden ze voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, zonder dat ze tot de beoogde doelgroep zouden behoren.[[183]](#footnote-183) Door de wetswijziging zijn dit soort constructies voortaan niet meer mogelijk. De stelling dat dergelijke constructies worden opgezet, wordt geen kracht bijgezet door middel van cijfers.[[184]](#footnote-184)
3. In Frankrijk wordt het recht op wonen toegekend “*à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir”.[[185]](#footnote-185)* Verderop in dezelfde wet, wordt de doelgroep en de doelstelling van de sociale huisvesting verder gespecifieerd: “*La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées*”.[[186]](#footnote-186) De wet beoogt als doelgroep dus niet enkel kansarmen, maar ook personen met een bescheiden inkomen. Veel mensen kunnen dus aanspraak maken op een sociale woning. In praktijk is de theorie mijlenver verwijderd van de realiteit. Het aanbod aan sociale huurwoningen in Frankrijk is manifest ontoereikend. Eind 2015 waren er 1 886 996 kandidaten voor een sociale huurwoning, wat een veelvoud is van het feitelijke aanbod. Datzelfde jaar konden er immers slechts 481 596 sociale huurwoningen toebedeeld worden.[[187]](#footnote-187)
4. In Nederland kent men een zeer ruim sociaal huurstelsel. Met een sociale huurmarkt die maar liefst 32% van de totale markt en 75% van de huurmarkt presenteert, zijn zij de Europese koploper. De woningen worden aangeboden door “Woningcorporaties”. Het zijn private organisaties die handelen zonder winstoogmerk en tot doel hebben om prioriteit te verlenen aan huishoudens met de laagste inkomens. Hoewel ze werken binnen een kader dat door de overheid is ingesteld, zijn ze onafhankelijk.[[188]](#footnote-188)

Tot een aantal jaren geleden, golden er geen inkomensgrenzen. Vrijwel iedereen kon aanspraak maken op een sociale huurwoning, tot er op een dag een klacht werd ingediend door de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland bij de Europese Commissie op grond van oneerlijke concurrentie van woningcorporaties ten aanzien van private huurders.[[189]](#footnote-189) Nederland heeft daaropvolgend die universele toegankelijkheid van de sociale woningen ingeperkt en legde een inkomensgrens op. Het gaat over een platte inkomensgrens: de grens is voor iedereen hetzelfde, onafhankelijk van regionale prijsverschillen of gezinssamenstelling. Na het invoeren van de inkomensgrens, kwam 41% van de Nederlanders nog steeds in aanmerking voor een sociale huurwoning. Daarnaast is de huurder niet verplicht het goed te verlaten indien het inkomen de grens overschrijdt.

De inkomensgrens is de enige voorwaarde die uitdrukkelijk wordt vermeld. Er wordt geen voorwaarde gestipuleerd inzake onroerend bezit.[[190]](#footnote-190) Is er dan geen woonbehoeftigheid vereist? Wat is precies de doelgroep van de sociale huisvesting? De sociale huisvesting ontstond in Nederland in de 20ste eeuw en had aanvankelijk zeker niet tot doelstelling om de meest woonbehoeftigen te ondersteunen. Zij werd opgericht om de werkende klasse te huisvesten. Pas veel later, ontstonden er lokale initiatieven om onderdak te verlenen aan de mensen die zelf niet in staat waren om te voorzien in hun huisvesting. In 1989 wilden verschillende politici een meer afgebakende doelgroep creëren voor de sociale huisvesting. Er werd geopperd dat huishoudens met een beperkt inkomen, voorrang zouden moeten krijgen. De meer gegoede huishoudens zouden aangespoord moeten worden om over te stappen naar de private huurmarkt, maar vooral naar de eigenaarsmarkt.[[191]](#footnote-191) In 2001 neemt de overheid via het Besluit Beheer Sociale Huursector naast gezinnen met een beperkt inkomen, ook andere kwetsbare groepen in rekening. De woningcorporaties dienen huisvesting tot stand te brengen “*voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven”*.[[192]](#footnote-192) Onder die laatste categorie vallen onder meer druggebruikers of daklozen.[[193]](#footnote-193)

Hoewel het dus nergens specifiek gestipuleerd is dat men geen onroerend goed mag bezitten, is het mijns inziens mogelijk dit tot op zekere hoogte impliciet af te leiden uit voorgaande aspecten. Het opvangen van de woonbehoefte en de ondersteuning van gezinnen met een beperkt inkomen, is de laatste decennia immers steeds belangrijker geworden. Daarnaast wilde men in 1989 gegoede huishoudens aanzetten “om over te stappen naar de eigenaarsmarkt”. Dat zou kunnen impliceren dat de huishoudens die een sociale woning huren, zelf nog geen eigenaar zijn van een onroerend goed.

Aangezien nog steeds veel mensen toegang hebben tot een sociale woning, is het voor de Nederlandse overheid niet mogelijk om dit rechtstreeks te subsidiëren. De subsidiëring gebeurt eerder onrechtstreeks. De woningcorporaties keren bijvoorbeeld geen winst uit maar investeren deze in nieuwe woningen. Daarnaast zijn de inkomensgrenzen relatief hoog, waardoor niet enkel kansarme gezinnen de sociale woningen betrekken en er op die manier ook via de huurders voldoende middelen worden ontstaan.[[194]](#footnote-194) De overheid voorziet wel huurtoelages, die meestal toekomen aan sociale huurders.[[195]](#footnote-195)

1. In Frankrijk, is eveneens niet expliciet in de wet vermeld dat een sociale huurder geen eigenaar mag zijn van een onroerend goed. De voorwaarden om een beroep te kunnen doen op een sociale huurwoning en de wijze waarop deze dienen te worden toebedeeld, worden beschreven in het decreet van de Raad van State.[[196]](#footnote-196) Voor de toewijzing, stelt het decreet dat er onder andere rekening moet worden gehouden met het patrimonium, de huidige woonomstandigheden, de afstand tot het werk en de samenstelling, maar de belangrijkste voorwaarde is het niveau van de inkomsten dat niet boven een bepaald plafond mag komen.[[197]](#footnote-197) Voor de berekening van het niveau van inkomsten wordt er rekening gehouden met huurallocaties of andere allocaties van een sociaal of familiaal karakter waarop het huishouden aanspraak kan maken. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met de kosten die gemaakt worden voor de accommodatie van een partner die bijvoorbeeld in een rusthuis verblijft. De familiale situatie, bijvoorbeeld hoeveel personen deel uitmaken van het huishouden, speelt ook een rol. Er wordt niet uitdrukkelijk gestipuleerd dat men geen eigenaar mag zijn van een woning.

Indien men als kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden, wordt men toebedeeld volgens een vastgestelde rangorde. De meest behoeftige personen staan allicht bovenaan. Bovenaan staan onder andere personen met een handicap of personen die belast zijn met een persoon met een handicap, personen die slecht gehuisvest zijn, personen die slechts tijdelijke huisvesting hebben, personen die het slachtoffer zijn van partnergeweld, personen die uit de prostitutie komen, personen die een kind hebben en verblijven in een plaats die manifest overbevolkt is, personen die bedreigd worden uit huis gezet te worden, ...[[198]](#footnote-198)

Reeds lang is er discussie over het sociale woonbeleid in Frankrijk. De Code de la Construction et de l’Habitation werd het afgelopen decennia voortdurend gewijzigd. Vooral de toewijzing van de sociale woningen is het voorwerp van kritiek. De vaagheid en complexiteit van de toewijzingsprocedure wordt door velen beschouwd als een dekmantel voor directe discriminatie ten aanzien van migranten of van kandidaat-huurders die sociaal en economisch kwetsbaar zijn.[[199]](#footnote-199) Op 4 april 2018 legde de eerste minister, M. PHILIPPE en de minister van territoriale cohesie, M. MEZARD, een wetsvoorstel neer om tegemoet te komen aan de onoverzichtelijke toewijzingsprocedure. Met dit wetsvoorstel trachten ze vier zaken te bevorderen. Ten eerste, meer sociale woningen bouwen, van een betere kwaliteit en met een hogere betaalbaarheid. Ten tweede, de evolutie in de sociale huisvestingssector te ondersteunen. Ten derde, een antwoord bieden op ieders noden en de sociale diversiteit bevorderen. Ten slotte, streven ze ook naar een verbetering van de leefomgeving.[[200]](#footnote-200) Het wetsvoorstel werd zeer recent, op 23 november 2018, gepromulgeerd.[[201]](#footnote-201)

## De *summa divisio* en het fiscaal recht

### De beperkte autonomie van het fiscaal recht

1. Het fiscaal recht heeft een beperkte autonomie en kan afwijkende begrippen en regels opnemen dan degene die elders in het recht worden gehanteerd. In de jaren ’30 oordeelde het Hof van Cassatie dat alle regels uit het burgerlijk recht op dezelfde wijze toegepast kunnen worden op het fiscaal recht zolang er in het fiscaal recht voor dat onderdeel geen eigen definities werden opgenomen. Dit geldt ook indien er in het burgerlijk recht ficties worden opgenomen.[[202]](#footnote-202) Die rechtspraak werd een aantal keren bestendigd en is tot op de dag van vandaag nog steeds geldig.[[203]](#footnote-203) Indien een begrip dus niet expliciet in het fiscaal recht is gedefinieerd, dient men zich te baseren op de gemeenrechtelijke betekenis.[[204]](#footnote-204)
2. Wat het goederenrecht betreft, heeft het fiscaal recht geen duidelijke eigen definities uitgewerkt. Voor de toepassing van het recht, dient men zich bijgevolg op het burgerlijk recht te baseren.[[205]](#footnote-205) Door het burgerlijk recht te hanteren, heeft het onderscheid der goederen een noemenswaardige impact in het fiscaal recht. Het onderscheid is bijvoorbeeld bepalend voor de berekening van de registratierechten en de BTW.[[206]](#footnote-206)
3. Wat de registratierechten betreft heeft het Wetboek der Registratierechten (W.Reg.) geen eigen definitie opgenomen en dient men het burgerrechtelijke onderscheid te transponeren op het fiscaal recht. In principe zijn registratierechten enkel verschuldigd op onroerende goederen.[[207]](#footnote-207)
4. Wat de belasting op de toegevoegde waarde (BTW) betreft, zijn er een aantal eigen begrippen opgenomen.[[208]](#footnote-208) Voor het overige is men wederom genoodzaakt beroep te doen op de burgerrechtelijke criteria. De goederen die onroerend zijn uit hun aard zijn altijd onroerend. Voor de goederen die onroerend zijn door het voorwerp waarop ze betrekking hebben worden alle zakelijke rechten beschouwd als lichamelijke goederen; dit is het geval voor vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, erfpacht en het recht van gebruik en bewoning.[[209]](#footnote-209) Voor de onroerende goederen uit bestemming geldt dezelfde regeling als voor de bepaling van de registratierechten.
5. Een ander belangrijk element in het fiscaal recht met betrekking tot het goederenrecht, is de onroerende voorheffing. Het is de voorheffing die “*betrekking heeft op inkomsten uit in België gelegen onroerende goederen.*”[[210]](#footnote-210) De onroerende voorheffing wordt rechtstreeks door de fiscus geïnd.[[211]](#footnote-211) Het is een geregionaliseerde belasting. De Gewesten beschikken over een aanzienlijke bevoegdheid. Zij kunnen onder meer de heffingsgrondslag, het tarief, de vrijstellingen en de verminderingen bepalen.[[212]](#footnote-212) De kwalificatie van het onroerend goed is omwille van de onroerende voorheffing, van belang voor de fiscus en daarbij zijn vooral de onroerende goederen uit de aard interessant. Voor de onroerende goederen door bestemming, is het noodzakelijk dat het onroerende goed en het roerende goed dat door bestemming onroerend wordt, tot dezelfde eigenaar behoren. Indien dit niet zo is, kan het roerende goed niet als onroerend door bestemming worden beschouwd en is het goed bijgevolg niet aan onroerende voorheffing onderworpen. Daarnaast is het ook noodzakelijk dat die goederen ten gevolge van hun gewicht, afmeting, wijze van plaatsing of werking bedoeld zijn om blijvend te worden gebruikt op die bepaalde plaats.[[213]](#footnote-213) Bij onroerende goederen uit hun aard is het wel vereist dat de goederen bestemd zijn om ter plaatste te blijven, maar is die extra eigendomsvereiste er niet. Een onroerend goed uit de aard is bijgevolg zeer interessant voor de fiscus aangezien hier hoe dan ook onroerende voorheffing op geïnd kan worden.[[214]](#footnote-214)
6. In het Nederlandse recht kan men een heleboel parallellen met het Belgische recht terugvinden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de onroerende zaak in het civiel recht en de onroerende zaak in het fiscaal recht.

Net zoals in het Belgische recht, is er in de Nederlandse Wet Inkomstenbelasting geen definitie gegeven voor de onroerende zaak.[[215]](#footnote-215) Er wordt in die wet wel verwezen naar een andere wet, namelijk de Wet waardering onroerende zaken.[[216]](#footnote-216) Doch, geeft ook deze wet geen fiscale definitie van de onroerende zaak. De Waarderingskamer, dit is een Zelfstandig bestuursorgaan waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij de Minister van Financiën, stelt dat het begrip onroerende zaak moet worden ingevuld aan de hand van het Burgerlijk Wetboek.[[217]](#footnote-217) Daarnaast is ook de Hoge Raad van mening dat men zich moet beroepen op de burgerrechtelijke definities, aangezien er geen aanwijzingen zijn voor een andere betekenis van de “onroerende zaak”.[[218]](#footnote-218) In een besluit van 2008 oordeelde de toenmalige Staatssecretaris in een zaak aangaande de vennootschapsbelasting, dat het begrip onroerende zaak moet worden begrepen overeenkomstig het burgerlijk recht.[[219]](#footnote-219)

Een definitie van de onroerende zaak in het civiel recht, is gezien zijn primordiaal belang, terug te vinden in artikel 3 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Het artikel luidt als volgt: “*Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken. Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.”[[220]](#footnote-220)*

Wat die definitie betreft, is het duidelijk dat er grote overeenkomsten zijn met het Belgische recht. Ten eerste, zijn de roerende goederen naar analogie met het Belgische recht een restcategorie. Ten tweede, geldt ook in Nederland een soort incorporatiecriterium waarbij de gebouwen en werken “duurzaam” verenigd moeten zijn. Naast objectieve maatstaven om dit na te gaan, houdt men ook rekening met de bedoeling van de bouwer, in de mate dat die naar buiten kenbaar is.[[221]](#footnote-221) Daarentegen dient men zich toch bewust te zijn van een belangrijk inhoudelijk verschil, namelijk dat de onroerende zaak in het Nederlandse recht, in tegenstelling tot het onroerende goed in België, steeds een lichamelijk goed betreft.[[222]](#footnote-222)

1. Hoewel in het Nederlandse recht niets terug te vinden is over een onroerende voorheffing, kan men in de Gemeentewet een gelijkaardige figuur terugvinden, namelijk de onroerende-zaakbelasting.[[223]](#footnote-223) Artikel 220 van die wet, stelt dat die belasting geheven kan worden op onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen, maar al dan niet worden gebruikt krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht. Daarnaast kan het ook geheven worden op onroerende zaken waarvan iemand het genot heeft, krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.[[224]](#footnote-224)
2. Ook in Frankrijk bestaat er iets dat sterk gelijkt op de onroerende voorheffing die men in België kent. Het is de *taxe d’habitation.* Deze belasting wordt aangerekend aan de gebruiker van gemeubelde lokalen. De grondslag van die belasting is “*la valeur locative cadastrale*”. Ook in Frankrijk kampt men met het gegeven dat de kadastrale waarde slechts zeer zelden wordt herzien, waardoor ze slechts een zeer vaag verband houden met de echte waarde van het goed. Het tarief van de *taxe d’habitation* varieert doorheen Frankrijk aangezien het bepaald worden door lokale overheden.[[225]](#footnote-225) De taks wordt niet geheven op mobiele of roerende ruimtes. Zelfs indien de goederen geïmmobiliseerd zijn en verbonden met de grond via netwerken, zijn ze niet onderworpen aan de belasting in tegenstelling tot in België. Een uitzondering daarop is wanneer de constructie verbonden is “*à perpétuelle demeure*” en daarnaast “*privée de tout moyen d’être déplacée*”. In dat geval is het roerende goed, toch onderworpen aan de “*taxe d’habitation”.[[226]](#footnote-226)* Naast die woonbelasting is er ook de “*taxe foncière sur les propriétés bâties”[[227]](#footnote-227)* en daarnaast ook een “*taxe foncière sur les propriétés non bâties*”.[[228]](#footnote-228)

### De uitwerking van de wetgeving in de praktijk

#### Inleiding

1. De onroerende kwalificatie is minstens even belangrijk in het fiscaal recht als in het burgerlijk recht. Het onderscheid heeft, zoals hierboven reeds uiteengezet, namelijk belangrijke fiscale gevolgen. Juist omdat het zulke belangrijke gevolgen heeft, ligt in een groot aandeel van de arresten waarbij het discussiepunt de kwalificatie tussen een roerend of een onroerend goed betreft, een fiscaal motief aan de basis. In tal van zaken tracht een belastingplichtige een roerende kwalificatie te verwerven opdat hij minder zwaar getaxeerd zal worden.[[229]](#footnote-229)
2. De rechtbanken dienen voor het fiscaal recht bijgevolg ook de begrippen en de ficties uit het burgerlijk recht toe te passen. Zodoende ontstaat er een wederzijdse beïnvloeding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht. Aan de ene kant heeft het fiscaal recht geen eigen definities waardoor het de burgerrechtelijke begrippen hanteert. Derhalve heeft het burgerlijk recht een invloed op de fiscale wetgeving. Aan de andere kant, werd naar aanleiding van de “moderne” visie op de onroerende goederen uit hun aard, duidelijk dat de impact van het fiscaal recht op het burgerlijk recht ook niet onderschat mag worden.[[230]](#footnote-230) De evolutie van het incorporatiecriterium, heeft zich dan ook voor een groot deel voltrokken op basis van rechtspraak in fiscale geschillen.[[231]](#footnote-231) De versoepelde immobiliteitsvereiste die met het moderne incorporatiecriterium gepaard gaat, biedt de fiscus immers de mogelijkheid om onroerende voorheffing te heffen, daar waar het voordien niet mogelijk was.[[232]](#footnote-232)
3. Ook in onze buurlanden, is het onderscheid der goederen niet enkel van belang in het burgerlijk recht, maar ook in het fiscaal recht. In Nederland is het bijvoorbeeld van belang in het fiscaal recht waar, afhankelijk van de al dan niet roerende aard van de zaak, overdrachtsbelasting of onroerendezaakbelasting geheven dient te worden. Ook voor het verkrijgen van krediet speelt het onderscheid een grote rol. Kredietgevers vereisen meestal een zekerheidsrecht en de aard van dat zekerheidsrecht is afhankelijk van het al dan niet roerende karakter van de zaak.[[233]](#footnote-233)

#### Van objectiviteit naar subjectiviteit: de verdienste van de fiscus?

##### Het arrest van het Hof van Cassatie van 15 september 1988.

###### De intrede van een modern incorporatiecriterium

1. De moderne visie ontstond in 1988 in een arrest van het Hof van Cassatie en werd later meerdere malen bekrachtigd.[[234]](#footnote-234) Dit arrest betrof benzinepompen die op een sokkel stonden en hierop berustte door middel van het eigen gewicht en enkele houten bouten. Daarnaast was de pomp verbonden met tanks en leidingen die in de grond verwerkt waren. Het Hof oordeelde dat de benzinepompen deel uitmaken van een geheel en indien deze verwijderd zouden worden, het geheel zijn aard zou verliezen aangezien de elementen die ter plaatste bleven niet langer nuttig zijn zonder de aangehechte benzinepompen. Opmerkelijk is dat het Hof hier voor het eerst de stelling in neemt dat een theoretische verplaatsbaarheid geen invloed heeft op het incorporatiecriterium uit het burgerlijke recht.[[235]](#footnote-235) Volgens haar kan er ook sprake zijn van incorporatie zonder dat het verbreken van de fysieke verbinding, gepaard moet gaan met breekwerk of beschadiging.[[236]](#footnote-236) Het Hof kent zodoende een groter gewicht toe aan het doel waarvoor de goederen gebruikt worden. Het feit dat een bepaald goed verplaatst kan worden, is van ondergeschikt belang indien blijkt dat de eigenaar de goederen of installaties heeft geplaatst, met de intentie deze voor een lange tijd op dezelfde plaats te gebruiken.[[237]](#footnote-237)
2. Hoewel dit arrest in België door velen als baanbrekend wordt beschouwd, is het niet zo dat het Hof van Cassatie als eerste deze theorie poneerde. Er waren reeds voorlopers van deze visie die de raadsheren naar grote waarschijnlijkheid geïnspireerd hebben. Het Franse Hof van Cassatie had immers reeds in 1902 een zeer gelijkaardig arrest geveld over een gastank. Die gastank stond op een betonnen sokkel zonder hiermee vastgehecht te zijn. Zij rustte hierop door haar eigen gewicht. Via een leiding was ze zowel verbonden met het fabrieksgebouw als met het distributienet, die beide onroerend van nature waren. Het Hof oordeelde dat die gastank onroerend van nature was, aangezien zij één geheel vormde met de fabriek en de leiding en bovendien een onmisbaar verbindingsstuk was tussen de productie en de distributie van het gas. Het feit dat de tank verplaatst kon worden zonder schade of breekwerk, was voor het Hof irrelevant.[[238]](#footnote-238) De gelijkenissen met het Belgische Hof van Cassatie zijn treffend, met name dat de theoretische verplaatsbaarheid van een goed, het statuut van onroerend goed uit de aard niet verhindert.

###### De weerslag van het vernieuwde incorporatiecriterium

1. Het wordt al snel duidelijk dat de invloed van het fiscaal recht op het burgerlijk recht, niet te onderschatten is. Het is immers in een fiscale aangelegenheid dat het Hof van Cassatie de voorgaande beslissing nam. Vanaf dat moment is het niet enkel voor de rechtbanken die oordelen over fiscale zaken, maar ook aan de burgerlijke rechtbanken om de voor hen gebrachte zaken te beoordelen in het licht van de geldende rechtspraak van het Hof van Cassatie. Er ontwikkelen zich zodoende verschillende ideeën rond het incorporatiecriterium. Ten eerste, nemen vooral Vlaamse rechtbanken de wil van de eigenaar in acht. Het is van belang dat het goed bestemd is om op een duurzame manier op een bepaalde plaats te blijven. Zo werd er bijvoorbeeld geoordeeld dat containers die vrij op betonblokken liggen, niet op de grond bevestigd zijn en verplaatst kunnen worden zonder breekwerk of schade, toch beschouwd kunnen worden als onroerende goederen uit de aard.[[239]](#footnote-239) De wil van de eigenaar om het goed op een duurzame wijze ter plekke te houden, is immers van determinerend belang en primeert op de vraag of er bij verwijdering schade ontstaat.[[240]](#footnote-240) Een andere theorie die zich ontwikkeld heeft, voegt aan het incorporatiecriterium een criterium van volledigheid toe. Opdat een goed onroerend uit zijn aard kan zijn, moet het deel uitmaken van een geheel.[[241]](#footnote-241) Dit zorgt in zekere zin voor een begrenzing aan de extensieve interpretatie van het onroerend goed. Het Hof van Beroep te Luik kwalificeert op die manier een sproei-installatie van meststoffen als onroerend uit de aard op basis van incorporatie. Het geheel zou immers volledig denatureren en de geïncorporeerde onderdelen zouden hun nut verliezen indien men de andere constitutieve bestanddelen zou wegnemen.[[242]](#footnote-242) De onroerende aard van het goed wordt derhalve afhankelijk gemaakt van de positie van het goed in verhouding tot het geheel.[[243]](#footnote-243) Hoe dan ook blijkt uit de nieuwe tendensen in de rechtspraak dat de fysieke betekenis van het incorporatiecriterium, steeds meer moet wijken voor een eerder subjectief criterium waarbij de wil van de partijen de overhand heeft.[[244]](#footnote-244)

##### Het arrest van het Hof van Cassatie van 14 februari 2008

###### De aanloop naar het arrest

1. Dat het toepassen van die rechtspraak op ietwat afwijkende zaken niet zo voor de hand liggend is en in grote mate berust op de soevereine beoordelingsmarge van de rechter, blijkt uit verschillende tegenstrijdige uitspraken. In de aanloop van het befaamde “Valentijnsarrest”, was er immers een discussie over “rolkranen”. Dit zijn kranen die, gevestigd aan rails, instaan voor het vervoer van goederen in een haven. De rails waar zij zich op kunnen bewegen, zijn ingebouwd in de grond en dus onroerend uit de aard. Het is wederom de fiscus die fungeert als sleutelfiguur. Laatstgenoemde procedeert een eerste maal in Antwerpen en de zaak wordt uiteindelijk voorgelegd aan Het hof van beroep. [[245]](#footnote-245) Het hof van Beroep van Antwerpen had in die discussie gesteld dat rolkranen bestemd zijn om te verplaatsten en het daardoor uitgesloten was dat ze onroerend uit hun aard konden zijn. Het Hof maakte de vergelijking met de benzinepompen waarover het Hof van Cassatie in 1988 oordeelde. Zij stelde vast dat, in tegenstelling tot de rolkranen die bestemd zijn om te verplaatsen, er voor de verplaatsing van een benzinepomp buitengewone middelen nodig zijn en besluit derhalve dat de rolkranen geen onroerende goederen uit de aard kunnen zijn. Na deze tegenslag, start de fiscus een procedure te Gent voor de rolkranen die werkzaam zijn in de haven van Gent. Ook die zaak komt terecht bij het Hof van Beroep.[[246]](#footnote-246) Het Hof van Beroep te Gent kwam op basis van geheel gelijkaardige feiten, tot een compleet andere beoordeling. Zij stelt immers dat de kranen niet losgemaakt kunnen worden van de sporen. Zij hebben daardoor een beperkte mogelijkheid tot bewegen en zijn bestemd om ter plaatse te blijven. Zij kunnen bijgevolg beschouwd worden als onroerende goederen uit de aard.
2. De belastingplichtige tracht deze uitspraak te laten verbreken en wendt zich tot het Hof van Cassatie. In 2008 wordt de fiscus daar andermaal gehoord. Dit resulteert in het uitvoerig becommentarieerde “Valentijnsarrest”.[[247]](#footnote-247) Er liggen duidelijk fiscale motieven ten grondslag aan de motivering van de fiscus: een kwalificatie als onroerend goed kan de fiscus een stevige duit opleveren. Er zijn in België immers minstens drie zeehavens waar een fiks gedeelte van het vervoer gebeurt door dergelijke rolkranen.[[248]](#footnote-248) Een kwalificatie als onroerend goed, zou betekenen dat er aan de installaties een kadastraal inkomen dient te worden toegekend en er op basis daarvan onroerende voorheffing betaald dient te worden.[[249]](#footnote-249) De fiscus pleit voor een kwalificatie als onroerend goed uit de aard hoewel er volstrekt niet voldaan is aan het objectieve, fysieke criterium dat voorheen vereist was voor incorporatie.

###### De beoordeling van het Hof

1. Het Hof van Cassatie oordeelt dat de rolkraan, doordat zij één geheel vormt met de sporen, ook als onroerend uit de aard beschouwd kan worden. Het Hof komt tot deze conclusie na een aantal zaken te hebben getoetst. Ten eerste, geeft ze aan dat zij toepassing maakt van artikel 518 BW, vermits artikel 471 WIB[[250]](#footnote-250) niet preciseert wat er onder “materieel en outillage” verstaan dient te worden. Derhalve is een goed dat volgens het Burgerlijk Wetboek onroerend is, ook onroerend in fiscale aangelegenheden.[[251]](#footnote-251) Voor de interpretatie van artikel 518 BW, grijpt ze terug naar de formulering van het arrest van 1988 waarin ze stelt dat niet enkel gronden en gebouwen, maar ook goederen die duurzaam en gewoonlijk daarmee verbonden zijn of daarin vast zitten, beschouwd kunnen worden als onroerende goederen uit de aard.[[252]](#footnote-252) Het vernieuwende van het arrest, is dat het Hof aan die interpretatie toevoegt dat *“beperkte functionele bewegingen van een voorwerp dat duurzaam op een bepaalde plaats blijft, te dezen een kaai, en aldaar verbonden is met de grond dit voorwerp niet zijn aard van onroerend goed kan ontnemen”.*

## Synthese

Het onderscheid der goederen is het product van een eeuwenoude evolutie en werd in de afgelopen tweehonderd jaar nagenoeg niet gewijzigd. De wereld waarin we leven veranderde wel. De artikelen in ons wetboek zijn dan ook verouderd en hiermee worden de rechtbanken en hoven reeds geruime tijd geconfronteerd. In een poging het recht te actualiseren, maken zij gebruik van enkele vage en ruime begrippen. Waar het incorporatiecriterium vroeger bijvoorbeeld eerder strikt werd geïnterpreteerd, namen de rechtbanken het, net zoals de Franse en Nederlandse rechtbanken, steeds minder nauw met de criteria. Verplaatsbare constructies en zelfs bewegende havenkranen werden als geïncorporeerd beschouwd. Ook het bestemmingscriterium wordt steeds ruimer opgevat. Hierin verschillen we van onze buurlanden. In Frankrijk wordt er immers minder soepel omgesprongen met het bestemmingscriterium en wordt het criterium van de intensiteit van de verbinding, op een weloverwogen en coherente manier toegepast. In Nederland werd de categorie van onroerende goederen door bestemming, omwille van de vele kritiek, in 1992 uit het wetboek geschrapt. Een andere fictie die door de literatuur en de rechtspraak in België en Frankrijk in het leven werd geroepen in een poging het huidige recht te moderniseren, is de categorie van roerende goederen door anticipatie. Hoewel het onderscheid dus niet veranderd is op papier, is de toepassing ervan niet meer identiek.

Dat verouderde onderscheid is niet enkel van toepassing in het burgerlijk recht, maar ook in het fiscaal en het sociaal recht. In het sociaal recht heeft het invloed op het recht op wonen, aangezien het gebruikt wordt om kandidaten voor sociale huurwoningen onder te verdelen in gerechtigden en niet-gerechtigden. In Vlaanderen is de eigendom van onroerend goed sinds kort een absoluut beletsel om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning. Daarmee distingeert Vlaanderen zich van Wallonië en Brussel, waar een onroerend goed enkel een beletsel vormt indien het een woonalternatief oplevert. Het burgerrechtelijke onderscheid wordt bij gebrek aan eigen definities ook toegepast in het fiscaal recht en is onder andere van belang om na te gaan of en welke belasting er dient te worden betaald. Waar kandidaat-sociale huurders niet snel naar de rechtbank zullen stappen om de ruime geïnterpreteerde criteria in hun voordeel te laten spelen, doet de fiscus dit wel. Door toedoen van de fiscus werden de gangbare interpretaties nog verder uitgebreid met steeds ruimere categorieën van onroerende goederen tot gevolg.

# De *summa divisio* in het licht van rechtszekerheid en gelijkheid.

## Burgerlijk recht.

### Gaan stabiliteit en rechtszekerheid hand in hand?

1. Het goederenrecht is in België met voorsprong het onderdeel van ons Burgerlijk Wetboek waar het minst aan gesleuteld is.[[253]](#footnote-253) Het huidige recht komt nog in grote mate overeen met de Code Napoleon en bijgevolg met de gewoontes die eraan ten grondslag liggen. Van de vijftien artikelen die ons wetboek over het onderscheid rijk is, zijn op twee artikels na,[[254]](#footnote-254) al de artikelen ongewijzigd gebleven sinds 1804. De twee artikelen die wel werden gewijzigd, ondergingen geen grote verandering maar eerder een modernisering.[[255]](#footnote-255) Het onderscheid is op papier dus nooit veranderd. Dit lijkt op het eerste zicht ten goede te komen aan de rechtszekerheid. Maar is dit ook werkelijk zo? En is het onderscheid dat in 1804 in het wetboek verankerd werd naar hedendaagse maatstaven nog wel relevant?
2. Het onderscheid der goederen is het product van een eeuwenoud principe dat een sterke evolutie kende en in 1804 bestendigd is in de Code civil. Hoewel ROMAIN aanhaalt dat het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen verondersteld wordt de juridische werkelijkheid te omarmen en het onderscheid beschouwt als “*la pierre angulaire du régime des biens*”,[[256]](#footnote-256) is dit om diverse redenen niet meer het geval. Sinds de invoering van de Code civil, is het recht op papier blijven stilstaan, hoewel de maatschappij op verschillende vlakken ingrijpend gewijzigd is. Het onderscheid blijft dan ook niet gespaard van kritiek. Volgens JOSSERAND is het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen één van de gebrekkigste van de Code civil.[[257]](#footnote-257) Volgens DE PAGE is het « *l’une des matières les plus subtiles du Code civil* ». [[258]](#footnote-258) Het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen en de verschillende behandeling die daarmee gepaard gaat, berust op een aantal fundamenten.[[259]](#footnote-259) Of al die fundamenten vandaag nog allemaal even waardevol zijn, staat ter discussie.

Ten eerste is er een fysische oorzaak voor het onderscheid. Onroerende goederen zijn onverplaatsbaar en beschikken daardoor over een grotere stabiliteit. Roerende goederen daarentegen zijn verplaatsbaar en zijn blootgesteld aan tal van risico’s zoals verlies, vernietiging en diefstal. Dankzij het stabiele karakter van de onroerende goederen heeft de overheid meer controlemogelijkheden dan bij roerende goederen.[[260]](#footnote-260) Verschillende auteurs vinden dit criterium verantwoord. Volgens hen, is de al dan niet verplaatsbaarheid van de goederen een redelijk objectief gegeven en op vlak van publiciteit bijvoorbeeld, kan men dit voor de meeste roerende goederen moeilijk organiseren.[[261]](#footnote-261) Daarnaast is het huns inziens ook wat betreft de rechterlijke bevoegdheid logisch dat het praktisch niet haalbaar is om bij roerende goederen dezelfde stelregel toe te passen, namelijk dat de bevoegdheid van de rechtbank afhankelijk is van de plaats waar het goed zich bevindt.[[262]](#footnote-262)

Het economische onderscheid dat ten grondslag ligt aan de indeling, met andere woorden het idee dat onroerende goederen *in se* waardevoller zijn dan roerende goederen, stuit op de meeste kritiek. Er is een vrij grote consensus dat het onderscheid op basis van economische waarde achterhaald is. Het onderscheid kwam tot stand in een feodaal systeem dat vooral berustte op landbouw. De industriële revolutie en de opkomst van handel en nijverheid hebben het belang van onroerende goederen behoorlijk verminderd. Roerende goederen vertegenwoordigen vandaag de dag een groot deel van het vermogen en zijn minstens even belangrijk, misschien zelfs belangrijker dan onroerend vermogen. In feite, was het waardeoordeel bij het opstellen van de Code Napoleon reeds verouderd.[[263]](#footnote-263) Het onderscheid is sindsdien nooit meer vrij geweest van kritiek. In 1854 maakt DEMOLOMBE bijvoorbeeld al een analyse over de discordantie tussen het recht en de economische omstandigheden.[[264]](#footnote-264) Meer dan een eeuw later, halen DE PAGE en DEKKERS aan dat de effecten in een goed draaiende onderneming meer waard kunnen zijn dan een onbebouwde grond.[[265]](#footnote-265) Ook HANSENNE stelt vast dat het eeuwenoude adagium *res mobilis, res vilis* nog veel te zwaar doorweegt op onze huidige wetgeving.[[266]](#footnote-266) Daarnaast vindt WYLLEMAN eveneens dat het goederenrecht op dit gebied aan beweging toe is.[[267]](#footnote-267) In ons burgerlijk recht wordt onroerend vermogen nog steeds ten onrechte als meest waardevol beschouwd en zijn de artikelen die dateren van 1804 dus niet aangepast aan de huidige stand van zaken.[[268]](#footnote-268) Ook SAGAERT bevestigt dat de onderverdeling in zekere mate is voorbijgestreefd.[[269]](#footnote-269)

Een ander punt van kritiek is de toepassing van de *summa divisio* op onlichamelijke zaken. Dit wordt ook wel eens de dematerialisering van het eigendomsrecht genoemd.[[270]](#footnote-270) Logischerwijs kunnen we de traditionele indeling enkel toepassen op tastbare goederen die een plaats in de ruimte innemen. Onlichamelijke goederen kunnen immers niet verplaatst worden en zijn niet vatbaar voor het fysieke criterium. DURANT stelde op het einde van de achttiende eeuw reeds vast dat we het traditionele onderscheid niet kunnen doortrekken. Onlichamelijke goederen zijn immers noch roerend, noch onroerend.[[271]](#footnote-271) Toch wordt uit artikel 516 BW afgeleid dat het onderscheid toepasbaar is op alle soorten goederen.[[272]](#footnote-272) Zo gezegd, zo gedaan: de *summa divisio* wordt getransponeerd op de onlichamelijke goederen. Evident is dit niet. Uit historisch oogpunt leert men dat dit een combinatie is van het Romeinse criterium van de verplaatsbaarheid en het gewoonterechtelijke waardecriterium waarbij ook onlichamelijke goederen binnen het toepassingsgebied vallen.[[273]](#footnote-273) Dit staat al zeer lang ter discussie. De Code civil combineert de twee standpunten en dit komt de coherentie van de indeling niet ten goede.[[274]](#footnote-274)

1. Uit het voorgaande, kan men opmaken dat er al gedurende verschillende decennia gediscussieerd wordt over de relevantie van het onderscheid. Door een gebrek aan relevantie, zorgt de toepassing immers voor problemen met een mogelijk gevaar voor de rechtszekerheid tot gevolg. Toch leverden deze discussies niets op en werd er nauwelijks iets gewijzigd. Er worden in de rechtsleer verschillende redenen gesuggereerd voor het stabiele karakter van het goederenrecht. Ten eerste wordt er aangehaald dat er een aantal algemene principes aan de basis liggen van het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen. GALLOUX stelt dat deze principes ook vandaag nog ons denkbeeld beheersen en er geen nood is aan een grondige hervorming. Tevens haalt hij aan dat de nood tot verandering ook een politiek geladen gegeven is en dat de sociale vraag in deze materie klein is.[[275]](#footnote-275) Is er dan eigenlijk wel plaats voor verandering?

Het standpunt dat GALLOUX verdedigt, berust niet op een algemene consensus. In Frankrijk reflecteert men al lange tijd over het onderscheid der goederen en in het bijzonder over de toepassing daarvan op onlichamelijke goederen. CARBONNIER bijvoorbeeld ging uit van een gemengde toepassing van de indeling tussen roerende en onroerende, lichamelijke en onlichamelijke zaken. Soms kan men een goed immers kwalificeren aan de hand van het fysieke criterium, dit is het geval bij lichamelijke goederen. Soms kan men dit niet en is de aard van het goed afhankelijk van het voorwerp waarop het betrekking heeft, dit is het geval bij onlichamelijke goederen.[[276]](#footnote-276) Ook SAVATIER gaat er van uit dat de indeling tussen lichamelijke en onlichamelijke goederen in verband staat met het goed waarop het recht rust. Volgens hem kan de *summa divisio* enkel toegepast worden op lichamelijke zaken. Het toepassen van het onderscheid op onlichamelijke zaken is volgens hem *“une déformation presque monstrueuse de notre droit”.[[277]](#footnote-277)* Het zou naar zijn mening wenselijk zijn om tot een andere indeling te komen. De *Commission de réforme du Code civil* heeft in 1947 in Frankrijk reeds een poging ondernomen om tegemoet te komen aan de vele kritieken, door het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen als hoofdindeling te gebruiken. Door een aantal tegenstrijdigheden in het voorstel, bleven de gebrekkige indelingen bestaan en kon het vooropgestelde doel niet worden bereikt.[[278]](#footnote-278)

Zo zij het dat het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen in Frankrijk, net zoals in België, nog steeds de *summa divisio* blijft binnen het burgerlijke recht. In Frankrijk heeft het onderscheid dus ook nog een aanzienlijke impact op tal van zaken. Bijvoorbeeld, bij de overdracht of vestiging van zakelijke rechten en publiciteit, de beslagprocedure, de zakelijke zekerheidsrechten...[[279]](#footnote-279) Ondanks de grote gelijkenissen, proberen de Fransen intussen hier en daar tegemoet te komen aan de economische grondslag van het onderscheid. Zo stellen zij de belangrijkste roerende goederen fictief gelijk met onroerende goederen.[[280]](#footnote-280)

Vijftien jaar voordat GALLOUX stelde dat er geen nood is aan verandering, vroeg VAN NESTE zich af of we, naar het Nederlandse voorbeeld van de registergoederen, onze indeling niet beter zouden aanpassen. Het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen zou vervangen kunnen worden door een indeling van geregistreerde en niet-geregistreerde goederen. Roerende goederen worden immers nog steeds als minder waardevol beschouwd in ons wetboek, terwijl er zonder twijfel roerende goederen van grote waarde bestaan die vatbaar zijn voor registratie en waarbij een zekere publiciteit aangewezen is.[[281]](#footnote-281) Zou het passend om ons bij de modernisering van het Belgische recht te inspireren op het Nederlandse recht? VAN NESTE is van oordeel van wel. In zekere zin hebben we in België al een bijzonder regime voor sommige goederen. De hypotheekwet legt immers de verplichting op om alle akten tot overdracht of wijziging van onroerende zaken of rechten, in te schrijven in een daartoe bestemd register.[[282]](#footnote-282) Hypotheek en pand zijn uitgesloten van deze registratie. In het wetboek van koophandel legt de zeewet een gelijkaardige verplichting tot registratie op voor schepen. [[283]](#footnote-283) Daarnaast is het zeker praktisch mogelijk. Het onderscheid in het huidige Belgische recht is immers zeer gelijklopend met het onderscheid naar het oud Nederlandse recht. Er waren onroerende goederen uit hun aard, door bestemming en door wetsbepaling en daarnaast ook roerende goederen van nature en bij wetsbepaling.[[284]](#footnote-284)

### Rechtbanken en Hoven: de nieuwe wetgevers van het goederenrecht?

1. Hoewel het onderscheid op papier is blijven stilstaan, kende de maatschappij ingrijpende veranderingen. De hoven en rechtbanken werden geconfronteerd met geheel nieuwe situaties en dienden het verouderde onderscheid hierop toe te passen. Stilaan ontwikkelde zich op die manier een nieuwe, moderne en ruimere interpretatie van het onderscheid.

#### Onroerende goederen uit de aard.

1. Wat de onroerende goederen uit de aard betreft, interpreteren de hoven en rechtbanken het incorporatiecriterium steeds ruimer. Waar een goed aanvankelijk enkel geïncorporeerd was indien dissociatie van de bodem, schade met zich meebracht, verhinderen volgens de moderne interpretatie functionele bewegingen de incorporatie van een goed niet.[[285]](#footnote-285)
2. Hoewel het lijkt alsof de nieuwe interpretatie van het incorporatiecriterium een warm onthaal kent, vertonen zich hier en daar barsten. Vele auteurs fronsen de wenkbrauwen bij het volgen van deze evolutie. Het criterium biedt volgens hen geen afdoende duidelijkheid en werkt de rechtsonzekerheid in de hand. In praktijk stelt men immers vast dat er steeds meer tegenstrijdige interpretaties ontstaan. Tegenstrijdige interpretaties ontstaan zelfs niet enkel tussen verschillende rechtbanken maar ook binnen één rechtbank. Het Hof van Beroep te Gent dat in bovengenoemde zaak het geïncorporeerde karakter van een kraan eerder ruim interpreteerde, oordeelde met harde hand over wooncontainers.[[286]](#footnote-286) In een arrest van 2016 stelt zij dat artikel 517 BW strikt geïnterpreteerd dient te worden en wooncontainers roerende goederen zijn.[[287]](#footnote-287) Zelfs indien de wooncontainers via elektriciteit en waterleiding met de grond verbonden zijn, volstaat dit niet om hen een onroerend karakter te verlenen aangezien de aansluitingen eenvoudig los gemaakt kunnen worden en de containers opnieuw verplaatsbaar zijn.[[288]](#footnote-288)

Vele auteurs betreuren deze evolutie.[[289]](#footnote-289) Bovenstaande voorbeelden tonen immers aan dat het incorporatiecriterium niet sluitend is en dat de soevereine appreciatiebevoegdheid van de rechters wat de criteria betreft cruciaal is voor de uitkomst van de zaak.[[290]](#footnote-290) Daarbovenop vrezen de auteurs dat de kwalificatie van een goed hoe langer hoe meer afhankelijk zal worden van de wil van de eigenaar. Een ander heikel, eerder theoretisch punt dat volgt uit een brede invulling van het incorporatiebegrip, is de mogelijke convergentie met de categorie van goederen die onroerend zijn door bestemming. Een vertroebeling van het onderscheid, haalt de rechtszekerheid nog verder onderuit.[[291]](#footnote-291)

#### Onroerend goederen door bestemming

1. Wat de onroerende goederen door bestemming betreft, is eenzelfde evolutie merkbaar. Het incorporatiecriterium is immers zodanig uitgebreid dat het *effet utile* van deze categorie ter discussie staat. Verschillende auteurs, waaronder SAGAERT, stellen zich de vraag of de categorie van onroerende goederen door bestemming niet omstreden is.[[292]](#footnote-292) Er doen zich namelijk opnieuw inconsistenties voor, dit keer niet enkel op vlak van de rechtspraak maar ook in de wet. In artikel 525, lid 1-3 BW wordt de incorporatie immers beklemtoond als een veruitwendiging van verbondenheid met het erf.[[293]](#footnote-293)
2. Veel auteurs stellen zich de vraag wat het *effet utile* is van die bepaling, wetende dat geïncorporeerde goederen reeds de kwalificatie genieten van onroerende goederen uit hun aard. De hoven en rechtbanken slagen er niet in om een duidelijk onderscheid te maken tussen onroerende goederen door incorporatie en onroerende goederen door bestemming.[[294]](#footnote-294) In de literatuur wordt er een poging gedaan om de twee te onderscheiden. Volgens de gangbare opvatting zijn geïncorporeerde goederen, goederen die onontbeerlijk zijn voor het onroerende goed, bijvoorbeeld de ramen en deuren van een huis. De onroerende goederen door bestemming zijn bijkomende, niet onontbeerlijke elementen die het comfort van het onroerende goed bevorderen en die los van het gebouw op zichzelf ook nuttig kunnen zijn.[[295]](#footnote-295) Bij de onroerendmaking door bestemming zijn er naast het bovenstaande perikel, ook nog andere onvolmaaktheden. Zo kan een erfdienstbaarheid bijvoorbeeld niet gevestigd worden op een onroerend goed door bestemming, is het onroerend goed door bestemming in tegenstelling tot het onroerend goed uit zijn aard vatbaar voor diefstal…[[296]](#footnote-296) Echt duidelijk is dit onderscheid echter niet te maken.
3. In Nederland werd de categorie van onroerende goederen door bestemming in 1992 formeel geschrapt uit het wetboek, zoals in deel I reeds uiteengezet werd. Sindsdien behandelt men de voormalige onroerende goederen door bestemming volgens het principe van hoofd- en bijzaak.[[297]](#footnote-297) Om als bijzaak gekwalificeerd te kunnen worden, moet er sprake zijn van een verbondenheid of een vereniging met de grond. Door de Hoge Raad wordt daar verder aan toegevoegd dat het goed bestemd moet zijn om duurzaam ter plaatste te blijven. Waar in theorie de bestemmingsvereiste met al diens perikelen verleden tijd lijkt te zijn, duikt ze opnieuw op in de praktijk. Die bestemmingsvereiste brengt heel wat pennen in beweging.[[298]](#footnote-298)

Critici werpen ten eerste op dat zowel de formulering als de invulling van het bestemmingscriterium, zeer sterk lijkt op bepaling 6:174 BW omtrent risicoaansprakelijkheid. Daarnaast zorgt de vaagheid van het criterium voor onduidelijkheden en wordt de “onroerende zaak” zeer ruim opgevat. Verder is er ook kritiek op de criteria die het Hof formuleerde in het Portacabinarrest.[[299]](#footnote-299) Ze stelde dat de bedoeling en de bestemming van de zaak “naar buiten kenbaar dienen te zijn”. Om te weten of de zaak daaraan beantwoordt, dient men zich te baseren op de verkeersopvatting. Die verkeersopvatting speelt dus een zeer cruciale rol en is afhankelijk van de beoordeling van derden.[[300]](#footnote-300) Hoewel deze kritieken al jarenlang worden geuit, houdt de Hoge Raad voet bij stuk en past ze het bestemmingscriterium consistent toe.[[301]](#footnote-301)

Een andere vraag die opgeworpen wordt naar aanleiding van het Portacabinarrest is of men het bestemmingscriterium naar analogie kan toepassen op een indirecte vereniging van een zaak met de grond. Voordat het Portacabinarrest werd geveld, oordeelde het hof op basis van artikel 3:4 lid 1 BW[[302]](#footnote-302) over indirecte verenigingen en interpreteerde dit eerder strikt. Dit wordt onder meer duidelijk uit het arrest Dépex/Curatoren.[[303]](#footnote-303) Dépex verkocht en leverde een waterdistillatie-inrichting met een eigendomsvoorbehoud aan Bergel. Niet veel later verkeerde Bergel in een financieel zwakke toestand en revindiceerde Dépex de installatie. Het twistpunt in deze zaak was de vraag of Bergel intussen eigenaar was geworden van de installatie op basis van indirecte vereniging[[304]](#footnote-304) van de installatie die deel was geworden van het fabrieksgebouw. De Hoge Raad was van oordeel dat de apparatuur aanwezig in een gebouw, op de functie van het gebouw is afgestemd en ze daardoor als één zaak beschouwd kan worden. Dit wordt bepaald aan de hand van de zogenaamde “incompleetheidstoets”. Men gaat na of een bestanddeel deel is van de hoofdzaak. De werkelijke functie of meerwaarde die de apparatuur creëert in het proces is daarbij van minder belang. Het Hof oordeelde in deze zaak dat Bergel geen eigendom had verworven op basis van natrekking. Deze incompleetheidstoets wordt later in verschillende arresten bevestigd door de Hoge Raad.[[305]](#footnote-305) Na het Portacabinarrest stelden critici zich de vraag welk gewicht er nog aan de incompleetheidstoets kon worden gegeven. De strikte incompleetheidstoets zou immers vermeden kunnen worden door een beroep te doen op het bestemmingscriterium uit artikel 3:3 BW en de ruime interpretatie die het Portacabinarrest daaraan gaf.[[306]](#footnote-306) Wetende dat natrekking bij twee zaken die aan verschillende eigenaars behoren, steeds resulteert in eigendomsverlies bij één van hen, kan een brede interpretatie nefaste en verstrekkende gevolgen hebben. Toch bevestigde de raad bovenstaande visie opnieuw in een het zogenaamde WKK-arrest in 2013.[[307]](#footnote-307) Een warmtekrachtkoppelingsinstallatie werd aan de hand van het bestemmingscriterium als onroerend gekwalificeerd. Hoewel dit arrest een zeer gelijkaardige verbinding betrof, resulteerde de loutere toepassing van een ander criterium in een verschillend resultaat. Het bestemmingscriterium omzeilt in dit arrest de striktheid van de incompleetheidstoets en verkrijgt op die manier een andere kwalificatie. Het Portacabinarrest zorgt op die manier voor een aanzienlijke verruiming van het begrip “onroerende zaak”. Volgens verschillende auteurs gaat dit gepaard met ongewenste consequenties en is dit niet langer in lijn met de ratio van de wet en brengt zij de rechtszekerheid in het gedrang. Zij pleiten dan ook voor een striktere interpretatie.[[308]](#footnote-308)

#### Onroerend goederen door het voorwerp waarop ze betrekking hebben

1. De *summa divisio* van artikel 516 BW is in vele opzichten onjuist en verouderd.[[309]](#footnote-309) Bij onroerende goederen naar hun voorwerp is het archaïsche karakter van het onderscheid wellicht het meest markant. Het onderscheid dat ontstond in een periode waarin van onlichamelijke goederen nog niet echt sprake was, is geheel niet opgewassen tegen de actuele groei van onlichamelijke goederen. Hoewel de onlichamelijke goederen in kwantiteit en in belang almaar toenemen, is het volgens SAGAERT een soort blinde vlek geworden in het Burgerlijk Wetboek.[[310]](#footnote-310) Daarnaast is het transponeren van het klassieke onderscheid op de onlichamelijke goederen onjuist en bijzonder kunstmatig. Bovendien wordt er ook voor de onlichamelijke goederen teruggegrepen naar het economische onderscheid dat dringend aan hernieuwing toe is en quasi geen enkele hedendaagse auteur nog weet te overtuigen.[[311]](#footnote-311)

#### Roerende goederen

1. De opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek zijn het eens dat de residuaire aard van de roerende goederen positief is.[[312]](#footnote-312) Hierdoor dient er geen lijst te worden opgemaakt van roerende goederen die hoe dan ook nooit volmaakt zou kunnen zijn. Toch is een verduidelijking van de roerende goederen op zijn plaats.

### Tussenbesluit

1. Stabiliteit en rechtszekerheid lijken twee handen op één buik. Men zou kunnen verwachten dat rechtszekerheid in het goederenrecht gegarandeerd wordt door de stabiliteit ervan. Het recht heeft de afgelopen tweehonderd jaar nagenoeg geen wijzigingen ondergaan. Toch stemt de stabiliteit die het goederenrecht schijnt te hebben op papier, niet overeen met de situatie in de praktijk. De artikelen rond het onderscheid der goederen worden immers voortdurend impliciet veranderd door de rechtspraak om het recht aan te passen aan de huidige, maatschappelijke context. Vooral wat de kwalificatie van onroerend goederen betreft, is de rechtszekerheid wankel. Ten eerste zorgt het incorporatiecriterium voor veel onzekerheid. Het criterium is onduidelijk en tegenstrijdige interpretaties blijken onvermijdelijk. Omwille van de vaagheid van het criterium, is de rechtszekerheid afhankelijk van de appreciatie van de rechter en van de wil van de partijen. De variabiliteit van die factoren is verderfelijk voor de rechtszekerheid. Ten tweede is er omwille van de evolutie in de rechtspraak, onzekerheid ontstaan in de categorie van de onroerende goederen door bestemming. Naast het probleem rond het bestemmingscriterium op zich, is er door de ruime interpretatie van het incorporatiecriterium een nieuwe complicatie voor de rechtszekerheid opgetreden. Het ruime incorporatiecriterium zorgt ervoor dat de categorie van onroerende goederen uit de aard, steeds meer convergeert met de onroerende goederen door bestemming. Aangezien het *effet utile* van de laatste categorie daardoor betwist is, wordt geopperd om deze categorie af te schaffen. In Nederland maakten ze dezelfde denkoefening en werd de categorie geschrapt. Hoewel dit een deel van de rechtszekerheid lijkt te herstellen, toont de huidige stand van zaken in Nederland dat dit niet verzekerd is. Een nieuw soort bestemmingscriterium deed daar immers de intrede en de discussie laaide opnieuw op. Een brede interpretatie van het criterium bleek onvermijdelijk en daarmee daalde ook de rechtszekerheid opnieuw.
2. Een vermindering van rechtszekerheid, heeft ook gevolgen voor de gelijkheid. Door een gebrek aan rechtszekerheid, kan eenzelfde situatie immers aanleiding geven tot een verschillende behandeling van eenzelfde situatie. Een goed kan bijvoorbeeld niet onroerend worden door bestemming indien het roerende en het onroerende goed niet tot dezelfde eigenaar behoren. Indien men in dezelfde zaak argumenteert dat het roerende goed onontbeerlijk is voor het onroerende goed, kan men toch een onroerende kwalificatie verkrijgen op basis van de incorporatieleer. Dit zou geen probleem zijn indien de voorwaarden om tot één bepaalde categorie te horen, duidelijk zouden zijn. In de praktijk zijn de criteria niet duidelijk en convergeren de twee categorieën waardoor alles afhankelijk wordt van onvoorspelbare factoren, zoals de appreciatie van de rechter en de argumentatie van de partijen.

## Sociaal recht

### Woonbehoeftigheid is niet langer de maatstaf

1. Opdat men aanspraak kan maken op een sociale huurwoning, dienen een aantal voorwaarden vervuld te zijn. Het inkomen mag niet hoger zijn dan een bepaalde grens en daarnaast is er een patrimoniumvoorwaarde.[[313]](#footnote-313) Aanvankelijk was die patrimoniumvoorwaarde heel duidelijk: iemand die zelf in een woonalternatief kan voorzien, heeft geen recht op een sociale woning. Sinds oktober 2016 is die patrimoniumvoorwaarde en de woonbehoeftigheid die daarmee gepaard gaat, echter vertroebeld. In Vlaanderen is niet de woonbehoefte, maar het onroerend vermogen de maatstaf om toegang te krijgen tot een gesubsidieerde huurwoning. Iedereen met een aandeel in een onroerend goed, wordt uitgesloten. Het besluit past de verouderde *summa divisio* toe om een hedendaags probleem op te lossen: er zijn te veel mensen die aanspraak kunnen maken op een sociale woning en te weinig beschikbaarheid en dat resulteert in lange wachtlijsten.[[314]](#footnote-314) Er moest dus gesnoeid worden in het aantal gerechtigden en dit werd opgelost door iedereen met een onroerend vermogen uit te sluiten.
2. Op zich is het geen vreemde redenering dat iemand die een woning bezit, geen recht heeft om op koste van de maatschappij tegen een verlaagd tarief, een andere woning te huren. Toch zijn er twee zaken die de aandacht verdienen.

Ten eerste, de wijziging van de voorwaarde inzake het onroerend bezit wat betreft personen die slechts gedeeltelijk eigenaar zijn. De situatie die de wetgever onder de vorige regeling voor ogen had was helder. Indien iemand volledig eigenaar of vruchtgebruiker is van een goed, kon deze geen aanspraak maken op ondersteuning van de overheid aangezien hij zelf in staat was in zijn behoeften te voorzien. Wat de doelstelling van de wetgever nog verhelderde, was het gegeven dat een woning die niet geschikt was om bewoond te worden, niet mee gerekend werd als beletsel om toegang te krijgen tot het sociaal huurstelsel.[[315]](#footnote-315) Woonbehoeftigheid was de maatstaf. De situatie onder de huidige regeling is minder duidelijk. De toegang tot een sociale woning kan immers worden verhinderd omdat men een bepaald vermogen bezit, maar niet omdat men een alternatieve woonmogelijkheid ter beschikking heeft. Zelfs indien men slechts 1% van een woning bezit, is dit voldoende om geweigerd te worden hoewel dit niet beschouwd kan worden als een woonalternatief. De voorwaarde inzake het onroerend bezit is met andere voorwaarde getransformeerd naar een vermogensvoorwaarde. [[316]](#footnote-316) En het is juist door die vernieuwde vermogensvoorwaarde, waarbij de wetgever enkel rekening houdt met het onroerend vermogen, dat het recht inconsistent wordt.

Doordat de wetgever met de nieuwe regeling, voor een stuk afstand doet van de woonbehoeftigheidsvoorwaarde en ter vervanging een vermogensvoorwaarde invoert, die slechts een gedeelte van het vermogen in rekening brengt, heeft de patrimoniumvoorwaarde haar logica verloren.[[317]](#footnote-317) Zo moet bijvoorbeeld iemand die een aandeel in een onroerend goed kosteloos verkrijgt, het aandeel binnen het jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning ontvreemden. Het aandeel kan verkocht of weg geschonken worden. Het is duidelijk dat indien men slechts een aandeel in een onroerend goed bezit, men moeilijk kan spreken van een alternatieve woonmogelijkheid. De woonbehoeftigheid wordt niet ongedaan gemaakt door het gedeeltelijke bezit, maar toch vormt het een beletsel voor de toegang tot een sociale woning. De woonbehoeftigheid kan dus niet langer als enige voorwaarde gepostuleerd worden. Indien de eigenaar erin slaagt zijn gedeelte te verkopen, ontvangt hij daarvoor een geldsom in ruil. Hoewel die persoon dan bij benadering even vermogend is als voor de verkoop, verhindert dit de toegang niet.[[318]](#footnote-318) Daarnaast wordt de persoon die beschikt over een opstalrecht of een erfpachtrecht, door het Kaderbesluit niet verhinderd om toegang te krijgen tot een sociale woning hoewel hij niet woonbehoeftig is. Begrijpe wie begrijpen kan.

1. Een verklaring voor die wijziging kan men vinden in het verouderde idee dat aan de grondslag ligt van de *summa divisio*. Uit deel één volgt immers dat onroerende goederen sinds jaar en dag geacht worden waardevoller te zijn dan roerende goederen. Het Belgische model, dat bijvoorbeeld enkel registratieverplichtingen oplegt voor onroerende goederen, volgt nog steeds datzelfde uitgangspunt dat intussen, zoals in het vorige deel aangetoond, een aanzienlijk deel van zijn relevantie verloor. De waarde van de roerende goederen, die een steeds groter deel van het vermogen vertegenwoordigt, staat volledig buiten kijf voor de toegang tot een sociale huurwoning. Er wordt geen rekening gehouden met het saldo dat de huurder op zijn bankrekening heeft staan, noch welke auto’s er op zijn bescheiden oprit geparkeerd staan. Het is bij wijze van voorbeeld perfect mogelijk om alvorens zich kandidaat-huurder te stellen, snel de onroerende eigendommen te verkopen en mits voldaan aan de inkomensgrenzen, een sociale woning te betrekken. Dankzij deze perfect geoorloofde transactie, ontsnapt de persoon in kwestie aan een gedwongen verhuis zonder dat zijn vermogen in waarde afneemt. Maar dan stelt zich de vraag, met welk vermogen men het meest in staat is zich een eigen woning te verschaffen. Met 250 000 euro op de bankrekening of met een grond waarvan men samen met alle broers en zussen eigenaar is? Volgens de wetgever het gedeelte van de grond. De wetgever zou ervoor kunnen opteren een echte vermogensvoorwaarde in te voeren, waarbij zowel roerend als onroerend vermogen in rekening wordt gebracht. Een bewoonbare woning, een onbewoonbare woning, een grote kunstcollectie of een gulle bankrekening, zouden dan op dezelfde wijze behandeld worden.[[319]](#footnote-319)
2. Ten tweede, is er een probleem met onroerende goederen in het buitenland. In België kan men dankzij de registratieverplichting, gemakkelijk nagaan of iemand onroerende goederen bezit in België. Dezelfde zekerheid heeft men niet indien men wil nagaan of iemand eigenaar is van onroerende goederen in het buitenland. In artikel 3, §1 *in fine* wordt gesteld dat de persoon die zich wil inschrijven kan bewijzen dat hij geen eigenaar is van een onroerend goed in het buitenland gelegen, door middel van een verklaring op eer.[[320]](#footnote-320) Het nagaan van deze voorwaarde aan de hand van de informatie die de overheid bezit, is quasi onmogelijk aangezien er bij veel landen een gebrek is aan gegevensuitwisseling. In België bestaat er geen instantie die de waarheid hiervan onderzoekt. In Antwerpen heeft men dit geprobeerd en heeft men een privébedrijf onderzoek laten doen naar eventuele buitenlandse inkomsten van sociale huurders.[[321]](#footnote-321) Op die manier werden verschillende gevallen van fraude ontdekt. Hoewel het systeem in Nederland al jaren werkt op deze manier, hield het in België geen stand want minister Denis Ducarme bestempelde het als onwettelijk en een schending van het beroepsgeheim van het OCMW dat gegevens uitwisselde met het privébedrijf.[[322]](#footnote-322) In een voorstel van decreet[[323]](#footnote-323) wordt er geopperd om inwoners uit landen die hun gegevens wat betreft onroerende goederen niet willen uitwisselen, niet langer aanspraak te laten maken op een sociale huurwoning. Een dergelijke sanctie is in mijn ogen veel te verregaand, maar een zekere controlemogelijkheid zoals men in Nederland voorziet, lijkt raadzaam.[[324]](#footnote-324) Naar aanleiding van een vonnis van de vrederechter te Hamme in juni dit jaar, blijkt dat ik niet als enige deze mening toegedaan ben. Een soortgelijk sociaal onderzoek aan het onderzoek dat eerder dit jaar zwaar onder vuur lag, werd in dat vonnis goedgekeurd en gaf zelfs aanleiding tot het verbreken van een huurcontract.[[325]](#footnote-325) Er lijkt dan misschien toch een groter draagvlak te zijn voor dergelijke onderzoeken dan men op het eerste gezicht zou vermoeden.
3. De *summa divisio* van het burgerlijk recht in het sociaal recht is niet zonder gevolgen. We passen immers een juridische indeling toe waarvan we weten dat ze verouderd is en geen rekening houdt met het toegenomen belang van het roerend vermogen. Via de toepassing van dit onderscheid beslist men over de mogelijke huisvesting van duizenden mensen. Laatstgenoemden worden rechtstreeks getroffen door de verstrenging en moeten als gevolg hiervan met overigens beperkte middelen op zoek naar een nieuwe, betaalbare woning. Bovendien mag men zeker niet uit het oog verliezen dat het merendeel van de betrokkenen in een financieel zwakke positie verkeert.
4. Enigszins terzijde, is er ook een bijzondere regeling voor sociale assistentiewoningen. De toegang tot een sociale assistentiewoning kan sinds enkele jaren immers ontzegd worden indien men in een periode van tien jaar voorafgaand aan de datum van inschrijving een woning geheel of gedeeltelijk in volle eigendom, of volledig in vruchtgebruik bezat. Voordien werd men enkel uitgesloten indien men volledige eigenaar was.[[326]](#footnote-326) De doelstelling van de wet is vermijden dat kandidaat-huurders hun eigen woning verkopen om daarna onverwijld een sociale assistentiewoning aan te vragen. De verzwaarde voorwaarde stond al vanaf het begin ter discussie. Zowel de toenmalige minister van wonen als de minister van welzijn, vonden de doelstelling geen afdoende verantwoording om de voorwaarde zodanig te verstrengen. Zij pretendeerden allebei de voorwaarden te zullen versoepelen[[327]](#footnote-327) en blijkbaar zou daar ook consensus over bestaan bij de actoren.[[328]](#footnote-328) Tot op heden is de daad nog niet bij het woord gevoegd en zijn de strenge voorwaarden nog steeds van toepassing.[[329]](#footnote-329)

### Tussenbesluit

1. Naar mijn mening, is de wetswijziging niet zozeer een bedreiging voor de rechtszekerheid op papier. Hoewel de manier waarop de wetgever de ratio legis wenst te bereiken, twijfelachtig is, is het nieuwe criterium immers zeer duidelijk: eender welke vorm van onroerend vermogen is een beletsel voor de toegang tot een sociale woning. Gezien de publiciteit van onroerende vermogens, is het makkelijk na te gaan welke personen uitgesloten worden van een sociale huurwoning. Hoewel het criterium duidelijk is en er op vlak van de wettekst zelf dus niet meteen verwarring kan ontstaan, kan de uitvoering van de wet in praktijk mijns inziens wel voor de nodige problemen zorgen. Een sociale huurder kan zijn woonst immers blijven betrekken indien hij of zij het goed of het perceel binnen een bepaalde termijn vervreemdt. De termijnen voor de vervreemding zijn één jaar voor een onroerend goed en vijf jaar voor een perceel dat als bouwgrond kan fungeren. Om na te gaan of die termijnen worden nageleefd, zal er een hele administratie nodig zijn en zal er personeel moeten worden ingezet om na te gaan of de huurders inderdaad de nodige inspanningen doen om hun goed te vervreemden. Dit zal de kost voor de sociale verhuurmaatschappijen verhogen en het werk bemoeilijken. Daarnaast is het onduidelijk hoeveel bewijs er bij aanvang van de termijn voorhanden moet zijn om overtuigd te zijn van de intentie van de sociale huurder om het goed effectief te vervreemden. Aangezien er geen richtlijnen worden gegeven, zal iedere verhuurmaatschappij zijn eigen beleid uitwerken en dat kan nefaste gevolgen hebben voor zowel de rechtszekerheid als voor een gelijke behandeling tussen sociale huurders van verschillende verhuurmaatschappijen. Een andere complicatie is dat hoewel de termijnen op het eerste gezicht redelijk lijken, de vervreemding van een onroerend goed niet volledig afhankelijk is van de wil van de eigenaar indien die zich in onverdeeldheid bevindt. Het kan dus zijn dat hoewel men te goeder trouw beloofde het goed te zullen vervreemden, de termijnen niet gerespecteerd kunnen worden omwille van de andere personen waarmee de sociale huurder in onverdeeldheid is.
2. Voor de gelijkheid vormt de wetswijziging een veel duidelijkere en grotere bedreiging. De *ratio legis* van de wetswijziging is rechtvaardig: de zwakste groep van de bevolking onderdak trachten te bieden is een nobele doelstelling. Of die doelstelling echt bereikt wordt, is in mijn ogen twijfelachtig. Hierboven werd meerdere keren geëxpliciteerd dat het onroerende vermogen niet per se het belangrijkste onderdeel van iemands vermogen uitmaakt in een moderne samenleving. Toch wordt het roerende vermogen van de mogelijke huurder compleet genegeerd. Via dat roerende vermogen kan men dan ook gemakkelijk een heleboel voorwaarden van de wet omzeilen zonder dat er iets aan de vermogenstoestand verandert. Iemand die bijvoorbeeld al een tijdje een sociale woning huurt, maar met zijn broer in onverdeeldheid belandt en zijn broer kan overtuigen zijn aandeel in het huis over te kopen, is hier noch rijker, noch armer door geworden en kan het recht op de sociale woning behouden. Volgens de wet mag men voor een sociale assistentiewoning in een periode van tien jaar voor de aanvraag nooit volledig of gedeeltelijk eigenaar geweest zijn. Ook dit kan men via successieplanning makkelijk omzeilen. Als men er bijvoorbeeld voor zorgt dat de vader in zijn testament een groot deel van zijn roerend vermogen aan de erfgenaam-sociale huurder schenkt, maakt laatstgenoemde nog steeds aanspraak op een sociale woning ook al erfde men 200 000 euro, een collectie oldtimers en een werk van Panamarenko. Iemand anders, die minder vertrouwd is met het erfrecht en in onverdeeldheid terecht komt met zeven broers of zussen, verliest het recht op een sociale huurwoning hoewel het in waarde om een veel lagere som kan gaan. Iemand met juridische voorkennis of een goede raadgever, heeft zo een grote voorsprong op iemand anders. De laagste segmenten van de maatschappij worden benadeeld, hoewel zij net diegenen zijn waarvoor geijverd wordt. Het nieuwe criterium geeft aanleiding tot wrange en oneerlijke situaties. Twee personen die in waarde exact hetzelfde vermogen bezitten, kunnen op een compleet verschillende wijze worden behandeld onder het huidige recht.

## Fiscaal recht

### De weerslag van het moderne incorporatiecriterium

#### Van het traditionele naar het moderne incorporatiecriterium

1. Traditioneel werd onder “gebouwen”, zoals omschreven in artikel 518 BW, begrepen: de voorwerpen die met de grond of gebouwen zijn verbonden of erin vastzitten. De rechtspraak is hier hoe langer hoe meer van beginnen afwijken. In eerste instantie, maakt men komaf met het klassieke criterium waarbij er slechts sprake kan zijn van incorporatie indien het onmogelijk is om het goed te verplaatsen. De rechtspraak oordeelt dat een goed ook onroerend kan zijn indien het verplaatsen van het goed niet mogelijk is zonder schade aan te richten.[[330]](#footnote-330) Een zaak die simpelweg gestationeerd wordt op een onroerend goed, kan volgens de klassieke theorie geen onroerend goed uit de aard zijn indien het goed verplaatst kan worden zonder schade.[[331]](#footnote-331) In een latere fase gaat het Hof van Cassatie in tegen die klassieke leer en oordeelt zij met het Valentijnsarrest dat beperkte functionele bewegingen niet onverenigbaar zijn met de kwalificatie van onroerende goederen uit de aard.[[332]](#footnote-332)
2. In het Valentijnsarrest gaat het Hof van Cassatie dus nog een stap verder dan in het arrest van 1988.[[333]](#footnote-333) De benzinepompen waarover eerder sprake was, zijn zaken die onveranderlijk op één bepaalde plaats gesitueerd zijn. Zij zijn via leidingen en tanks aangesloten aan onroerende goederen uit de aard. Zij zijn verankerd met de grond en zijn allerminst beweeglijk. De rolkranen daarentegen verblijven niet op één welbepaald punt, maar zijn in staat een bepaald traject af te leggen door middel van rails. Het Hof motiveert dit door te stellen dat de plaats waar een zaak zich bevindt, niet beperkt is tot één vaststaand punt maar een welbepaalde oppervlakte kan beslaan, zodat een zekere mate van beweeglijkheid niet *a priori* uitgesloten kan worden. Waar het eerste arrest reeds onduidelijkheid schiep aangaande artikel 518 en 519 BW, komt met het Valentijnsarrest ook de duidelijkheid van artikel 528 BW in het gedrang. De rolkranen die op de sporen bewegen door middel van een voortduwende locomotief of uit eigen kracht, voldoen immers perfect aan de definitie van roerende goederen uit artikel 528 BW.[[334]](#footnote-334)
3. Uit de voorbereidende werken kan worden afgeleid dat de wetgever in 1804 uitging van duidelijke principes. In principe zijn alle goederen roerend of onroerend. Om het onderscheid hiertussen te maken gaat men zich de vraag stellen of het goed verplaatsbaar is. In uitzonderlijke gevallen kan daar door middel van een fictie van afgeweken worden.[[335]](#footnote-335) Naast de voorbereidende werken, wordt ook in de rechtspraak en rechtsleer steeds gebruikt gemaakt van dezelfde criteria, namelijk de binding met de grond of het deel uitmaken van een geheel met een vaste verblijfplaats als gevolg. Tot en met 15 september 1988 paste het Hof van Cassatie dezelfde criteria nauwgezet toe. Zelfs de benzinepompen pasten in zekere zin nog binnen de criteria aangezien zij zich niet door eigen kracht konden bewegen en ook niet zonder buitengewone middelen verplaatst konden worden. De echte breuk met de gangbare criteria, kwam er pas met het arrest van 14 februari 2008.[[336]](#footnote-336) Andermaal is het de fiscus die zegeviert en de belastingplichtige die bot vangt.
4. Het moderne criterium is dus meerdere malen bestendigd. De schimmigheid van het criterium maakt het lastig voor de rechtbanken die de grenzen ervan moeten aftasten. In een vonnis van de Burgerlijke Rechtbank van Luik van 15 juni 2009, werd de rechtbank bijvoorbeeld geconfronteerd met geïmmobiliseerde meubels, zoals een wasmachine en een droogkast. Volgens de fiscus ging het in dit geval wel degelijk om onroerende goederen uit de aard aangezien de goederen met buizen waren vastgehecht aan de centrale verwarming die noodzakelijk is voor de werking van de machines. De rechtbank neemt dit in overweging maar oordeelt uiteindelijk dat het hier niet gaat over materieel of outillage. Ze voegt eraan toe dat het criterium dat de fiscus hanteert, te ver gaat. Het loutere feit dat een roerend goed duurzaam en gewoonlijk op dezelfde plaats staat, kan niet volstaan om het goed als onroerend uit de aard te beschouwen. De achterliggende redenering van de rechtbank is dat indien dat criterium zou worden toegestaan, de artikelen over de onroerende goederen door bestemming, hun betekenis zouden verliezen.[[337]](#footnote-337)
5. Sinds het Valentijnsarrest, zijn meer dan tien jaren verstreken. Een heleboel vragen en twijfels rezen, maar antwoorden blijven uit. Waarom veranderde het Hof van Cassatie zo resoluut van koers? Meent het Hof van Cassatie dat er relevante maatschappelijke wijzigingen zijn opgetreden waardoor een nieuwe interpretatie van de teksten noodzakelijk is of zijn er andere elementen die een rol spelen? Hoe beperkt is een beperkte verplaatsingsmogelijkheid?[[338]](#footnote-338) Door die onzekerheid, ontstaan er problemen. Ten eerste, ontstond er twijfel of de bewoordingen in artikel 518 BW tegenover artikel 528 BW en artikel 519 BW tegenover artikel 531 BW, de rechtspraak ondersteunen.[[339]](#footnote-339) Ten tweede, is het zo dat de rechterlijke kwalificatie in een fiscale zaak, een verdere uitwerking krijgt in het gemene recht.[[340]](#footnote-340) De resonantie van de fiscale geschillen in het burgerlijk recht, liet tal van grote auteurs niet onberoerd. Een deel van hen maakt zich zorgen. Men vreest voor een evolutie naar een criterium waarbij de kwalificatie van goederen afhankelijk zal worden van de wil van partijen en de rechtszekerheid in het gedrang komt.[[341]](#footnote-341) In de moderne visie is immers niet langer een absolute onverplaatsbaarheid vereist maar wordt er rekening gehouden met de intentie van de partijen. Verschillende onder hen zijn van oordeel dat, gezien de fiscale motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen, het Valentijnsarrest niet de draagwijdte zou mogen krijgen die er vandaag aan gegeven wordt in het burgerlijk recht.[[342]](#footnote-342) Hoewel die uitspraak in de rechtsleer op enorm veel kritiek stuitte en een objectief, fysiek criterium voor de incorporatie nog steeds de voorkeur draagt van veel vooraanstaande auteurs, werd het gewijzigde incorporatiecriterium in latere arresten nogmaals bevestigd.[[343]](#footnote-343) Ten slotte, kan men zich de vraag stellen of het niet wenselijk zou zijn om in de fiscale wetgeving een eigen begripsomschrijving in te voeren voor de onroerende goederen, gezien de wetgever in het fiscaal recht heel andere doelstellingen voor ogen heeft dan de wetgever in het burgerlijk recht.[[344]](#footnote-344) Het feit dat de burgerrechtelijke definities in het fiscaal recht niet aangewezen zijn, zorgt er nu immers voor dat het burgerlijk recht gewijzigd wordt in plaats van het fiscaal recht.
6. In Nederland is het eveneens zo dat burgerrechtelijke definities een andere interpretatie kregen omwille van rechtspraak in fiscale aangelegenheden. Net zoals in het Belgische recht, zijn de meeste geschillen omtrent het onderscheid der goederen die in de rechtbank voorkomen omtrent de kwalificatie van goederen, het gevolg van een fiscale discussie. De fiscus is immers niet alleen in België, maar ook in Nederland belust op zoveel mogelijk belastinggeld. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het fiscaal recht, bij gebrek aan autonomie, een impact heeft op de begrippen uit het burgerlijk recht. In het Portacabin-arrest daterende van 31 oktober 1997, geeft de Hoge Raad bijvoorbeeld toelichting bij het begrip van onroerende zaken die “duurzaam met de grond verenigd zijn”. Het betrof een zaak waarbij de Belastingsdienst zich via een gelegd beslag probeerde te verhalen op de portacabin. Zij pleitte, in tegenstelling tot de Belgische zaken, dat het een roerend goed betrof. Indien het een onroerend goed betrof, zou de bank immers de mogelijkheid hebben om er een recht van hypotheek op uit te oefenen. De Hoge Raad besliste dat het niet van belang is of er technisch de mogelijkheid bestaat om het goed te verplaatsen. Er wordt bij de kwalificatie van het goed niet enkel rekening gehouden met de objectieve factoren, maar ook met de wil van de eigenaar indien die kenbaar is voor derden. Daarnaast is een ander belangrijk discussiepunt de vraag of het onroerende goed dienst doet als woning. Indien het immers dient als woning, is de bewoner vrijgesteld van de onroerende-zaakbelasting.[[345]](#footnote-345)

#### Objectiviteit of subjectiviteit?

In de rechtsleer is er verdeeldheid omtrent de moderne interpretatie.

###### De voorstanders van het objectieve criterium

1. Volgens KOKELENBERG waren de voormalige, klassieke criteria voor lichamelijke goederen duidelijk: roerende goederen bewegen en onroerende goederen bewegen niet.[[346]](#footnote-346) Een logisch gevolg daarvan is dat onroerende goederen uit de aard van nature zaken zijn die steeds op één en dezelfde plaats blijven. Indien men beweert dat een “bepaalde” plaats, zich op verscheidene plaatsen tussen twee punten kan bevinden, gaat dit volgens hem alle perken te buiten.[[347]](#footnote-347) Heel de gangbare interpretatie laten beïnvloeden door deze één beslissing gaat, zou dan ook nefast zijn voor de rechtszekerheid.[[348]](#footnote-348) Gezien de onduidelijkheid over de juiste interpretatie van de wettekst, zou het een beter alternatief zijn om de wettekst in die mate aan te passen dat er aan de burgerrechtelijke begrippen een specifieke fiscale betekenis wordt gegeven die overeenstemt met de doelstelling van het fiscaal recht.[[349]](#footnote-349)
2. Ook V. SAGAERT is een tegenstander van het moderne criterium en bekritiseert het openlijk. De vraag in welke mate een goed al dan niet kan bewegen, zou irrelevant moeten zijn. Daarnaast is de lijn tussen functionele *versus* beperkte bewegingen, zeer moeilijk te trekken.[[350]](#footnote-350) Er bestaat volgens het Hof immers een onderscheid tussen *verplaatsbaarheid* en *beweegbaarheid*. Een goed dat in staat is beperkte bewegingen te maken, is daarom niet per se roerend van aard. Maar hoe ruim mag die “beperkte functionele beweegbaarheid” worden opgevat? Hoewel het een eerder vaag en onbegrensd criterium betreft, geeft het Hof geen richtlijnen en laat het de toepassing ervan over aan de feitelijke beoordeling van de hoven en rechtbanken.[[351]](#footnote-351) Overeenkomstig dat criterium is het niet onmogelijk dat een bepaalde rechtbank bijvoorbeeld een lift zou beschouwen als een onroerend goed uit de aard, met alle gevolgen van dien.[[352]](#footnote-352) Daarnaast dient het goed “duurzaam op een bepaalde plaats te blijven”. Wat met een trein of een tram die zich over verscheidende kilometers op rails verplaatst? Volgens SAGAERT is de afstand van de verplaatsing onbelangrijk voor de zakenrechtelijke gevolgen en kan volgens het huidige criterium ook dit beschouwd worden als “duurzaam op een bepaalde plaats blijven” voor zover het voertuig op het grondgebied van dezelfde eigenaar blijft. Waar men vroeger sprak over de grond en de ondergrond als onroerende goederen uit de aard, komt er met de moderne rechtspraak een heel gamma aan goederen bij. Volgens SAGAERT zou de rechtszekerheid baat hebben bij een zuiver objectief begrip. Toch kan niet ontkend worden dat een ruimere omschrijving van het criterium vandaag nodig zou zijn, om een antwoord te bieden op de almaar evoluerende bouwtechnieken.[[353]](#footnote-353)

###### De voorstanders van het subjectieve criterium

1. Aan de andere kant, zijn er ook voorstanders van het moderne criterium. Volgens LAURENT is interpretatie van het recht noodzakelijk. Het geeft immers de mogelijkheid om de wet aan te passen aan een modernere context, zonder dat de wetgever er zelf gewag van moet maken. [[354]](#footnote-354) Het Hof van Cassatie gaf met het Valentijnsarrest een nieuwe interpretatie aan de notie “onroerend uit de aard” of “door incorporatie”.[[355]](#footnote-355) Dat het Hof van Cassatie zich genoodzaakt zag een nieuwe interpretatie te geven aan de onroerende goederen uit de aard, kan men toeschrijven aan een zeker gebrek van de wettekst. Het Burgerlijk Wetboek stelt dat gronden en gebouwen altijd onroerend uit de aard zijn, maar het definieert niet aan welke criteria andere goederen moeten voldoen om als onroerend uit de aard beschouwd te kunnen worden. Het Burgerlijk Wetboek stelt in de artikelen 519 en 523 BW wel duidelijk dat een zekere standvastigheid van het goed vereist is, opdat er sprake kan zijn van een geïmmobiliseerd goed.[[356]](#footnote-356)

Het Hof van Cassatie wijkt in zekere zin af van die vereiste standvastigheid het criterium van de “duurzame verbinding” zeer ruim te interpreteren. Door de ruime interpretatie van het criterium, legt het Hof een grote verantwoordelijkheid in de handen van de rechtbanken. Zij moeten aan de slag met een zeer uitgerekte en open invulling van het criterium want de incorporatie beperkt zich immers niet langer tot goederen die onomkeerbaar geïncorporeerd zijn. [[357]](#footnote-357) Toch gaat LAURENT er van uit dat zowel voorzienbaarheid als de rechtszekerheid nog steeds voldoende gegarandeerd zijn. Er kunnen inderdaad grensgevallen zijn waarbij er contradicties ontstaan in de feitelijke beoordeling van de rechters, maar die weinige grensgevallen, gaan volgens hem niet ten koste van de gehele rechtszekerheid *an sich*.[[358]](#footnote-358) Een rechter die redelijk is, interpreteert en anticipeert, is immers nog steeds in staat om in de overgrote meerderheid van de gevallen een juiste inschatting te maken van “een duurzame verbinding”.[[359]](#footnote-359)

Daarnaast is het moderne criterium volgens hem een bevestiging van het “*critère objective et réversible*”. Hij ontwaart uit de moderne visie, een tweede soort van onroerende goederen uit de aard, namelijk “*les immeubles par nature adhérent au sol quoique n’y étant pas incorporés physiquement*”.[[360]](#footnote-360) Deze nieuwe soort onroerende goederen zijn onroerend uit hun aard, zonder dat er volgens hem een wilselement aan te pas moet komen. De wil van de partijen is immers irrelevant wat onroerende goederen uit hun aard betreft en heeft enkel invloed op de onroerende goederen door bestemming.[[361]](#footnote-361)

1. Ook M. MUYLLE is een voorstander van het criterium. Hij is de mening toegedaan dat het Hof enkel haar voorgaande rechtspraak heeft verfijnd. De rechtspraak neemt immers reeds geruime tijd een meer genuanceerd standpunt in wat betreft de incorporatie. Het Hof oordeelt dan ook correct dat goederen die bestemd zijn op duurzame manier ter plaatste te blijven, beschouwd kunnen worden als onroerende goederen uit de aard, ongeacht de theoretische mogelijkheid tot verplaatsing.[[362]](#footnote-362) Hij werpt zelf wel de bedenking op of de fiscus deze uitspraak niet zal onteren door ook onroerende voorheffing na te streven op materieel dat slecht “tijdelijk” bestemd is om ter plaatse te blijven.[[363]](#footnote-363)

### Tussenbesluit

In het fiscaal recht wordt bij gebrek aan eigen definities, gebruik gemaakt van de burgerrechtelijke bepalingen. Logischerwijs is het gebrek aan rechtszekerheid in het burgerlijk recht, vanzelf ook een probleem in het fiscaal recht. Het fiscaal recht is de bron van de veranderingen die in het burgerlijk recht ter discussie staan. De burgerrechtelijke definities blijken in praktijk niet makkelijk hanteerbaar in fiscale geschillen en de rechtbanken moeten bijgevolg soms een mouw passen aan de gebruikelijke interpretaties. De meest markante uitspraak is ongetwijfeld het Valentijnsarrest, dat iedereen deed beseffen dat interpretaties in het fiscaal recht niet zonder gevolg zijn. Het arrest kreeg een zeer uitgebreide draagwijdte: heel de gangbare interpretatie werd als het ware onderuitgehaald door één enkele beslissing. De rechtbanken werken vandaag met een zeer ruim criterium. Dit lijkt ten koste te gaan van de rechtszekerheid en bijgevolg van de gelijkheid, aangezien de rechters beroep moeten doen op hun eigen redelijkheid om het criterium toe te passen op een nieuwe zaak. Een objectief criterium zou gunstig zijn voor de rechtszekerheid, maar een criterium vinden dat opgewassen is tegen de veranderingen in bouwtechnieken en de evoluties in de maatschappij, is niet eenvoudig. Er wordt daarom geopperd om in te zetten op de autonomie van het fiscaal recht en eigen definities te ontwikkelen in plaats van de burgerrechtelijke definities te hanteren. De fiscale definities zouden in overeenstemming gebracht worden met het doel van het recht.

## Synthese

De beginselen van rechtszekerheid en gelijkheid zijn fundamenteel. Een wet of een bepaling die indruist tegen die beginselen, is kwalijk. Om te onderzoeken of de huidige *summa divisio* nog solide is, werd er nagegaan of de beginselen van rechtszekerheid en gelijkheid in het gedrang komen bij de toepassing ervan. Het onderscheid zoals het vandaag in de wet terug te vinden is, is het product van een eeuwenoude evolutie en bleef de afgelopen tweehonderd jaar nagenoeg onveranderd. De stabiliteit van de wet lijkt op het eerste zicht een garantie voor de rechtszekerheid. Toch is niets minder waar. De bepalingen zijn immers niet opgewassen tegen de maatschappelijke veranderingen en aangezien de wetgever niet ingreep, zagen de rechtbanken en hoven zich genoodzaakt om hier en daar een mouw te passen aan de verouderde artikelen. De rechtszekerheid kwam zo op losse schroeven te staan en het ene spraakmakende arrest volgde het andere op. Steeds vaker stapten partijen naar de rechtbank om hun gelijk te krijgen. In veel gevallen was het de fiscus die een zaak aanspande. Het onderscheid der goederen is in het fiscaal recht namelijk van groot belang aangezien op onroerende goederen, onroerende voorheffing kan worden geheven. Met de intentie zoveel mogelijk belastinggeld te vergaren, deed de fiscus meerdere succesvolle pogingen om de categorieën van onroerende goederen uit te breiden. De fiscus was hiermee gediend, maar er werd een grote tol voor betaald. De rechtszekerheid die voordien gegarandeerd leek, slonk en een gelijke behandeling was omwille van tegenstrijdige interpretaties van het onderscheid, zowel in het burgerlijk als in het fiscaal recht, niet meer verzekerd.

Waar het fiscaal recht dus mee aan de basis lag van het gebrek aan rechtszekerheid en gelijkheid, is het sociaal recht wat sociale woninghuur betreft, niet veel meer dan een receptor van het verouderde onderscheid. In het sociaal recht is het niet zozeer de ruime interpretatie van de criteria die een bedreiging oplevert voor een zekere en gelijke behandeling van sociale huurders, maar wel het verouderde waardeoordeel dat onder de *summa divisio* schuilgaat. De wetgever die het onderscheid in 1804 poneerde, was van oordeel dat onroerend vermogen, het enige waardevolle vermogen is. De Vlaamse wetgever leek dezelfde mening toegedaan toen hij eind 2016 besloot om de voorwaarden om aanspraak te maken op een sociale woning te verstrengen en onroerende eigendom als absoluut beletsel postuleerde. Hoewel dit verouderde onderscheid totaal niet meer overeenkomt met de wereld van vandaag en roerend vermogen een steeds grotere waarde vertegenwoordigt in iemands bezit, zijn roerende goederen met eenzelfde of grotere waarde als een onroerende goederen, geen beletsel voor een kandidaat-huurder. Op zich is het onroerend vermogen, gezien de registratie van onroerende goederen voor zover in België gelegen, een duidelijk en zeker criterium om mensen in categorieën onder te verdelen. De rechtszekerheid lijkt door de toepassing van het verouderde waardeoordeel, voor zover de onroerende goederen in België liggen, dus niet echt in het gedrang te komen. Het beginsel van gelijkheid en een gelijke behandeling daarentegen wel.

# Mogelijke ontwikkelingen

## De grenzen van de toepassing van de *summa divisio*

1. De *summa divisio* op zich is verouderd, onduidelijk en een bron van onzekerheden. Waar het onderscheid voor problemen zorgt in het burgerlijk recht, zorgt de toepassing van het onderscheid in andere rechtstakken voor een vermenigvuldiging van die kwalen. Er vloeit al geruime tijd heel wat inkt over het onderscheid. In dit hoofdstuk worden de twistpunten van het onderscheid kort weergegeven. De afgelopen eeuwen bleef het onderscheid nagenoeg onveranderd op papier. Toch stemt de stabiliteit die het goederenrecht schijnt te hebben op papier, niet overeen met de situatie in de praktijk. De artikelen rond het onderscheid der goederen worden immers voortdurend impliciet veranderd door de rechtspraak om het recht aan te passen aan de huidige, maatschappelijke context. Vooral wat de kwalificatie van onroerend goederen betreft, is de rechtszekerheid wankel.

### Discussie omtrent de onroerende goederen

1. Ten eerste is er discussie over de onroerende goederen uit de aard. Dit is het gevolg van een tendens die zich de afgelopen decennia in de rechtspraak voltrok, voornamelijk onder invloed van het fiscaal recht. Bij gebrek aan eigen definities, beroept men zich in het fiscaal recht immers op het gemeen recht, zijnde het burgerlijk recht. Uit de rechtspraak van de afgelopen decennia blijkt dat die burgerrechtelijke bepalingen nochtans niet altijd efficiënt of toepasselijk zijn in het fiscaal recht. In dergelijke gevallen komt het meestal toe aan de rechtbanken om, daar waar de burgerrechtelijke toepassing gebrekkig is, een gewiekste oplossing te bedenken voor een fiscaal geschil. Het gevolg daarvan is dat men in de betrachting om een fiscaal geschil op de juiste manier op te lossen, een beslissing neemt die niet enkel gevolgen heeft voor de zaak in kwestie, maar ook een invloed heeft op de toepassing van het burgerlijk recht in andere geschillen. Op die manier ontstonden er een aantal ophefmakende en veelbesproken arresten met verregaande gevolgen.

Aangezien de fiscus in het gros van de arresten de eisende partij is en een zaak aanspant met het oog op het innen van onroerende voorheffing, ontstond er op die manier vooral discussie over de verschillende categorieën van onroerende goederen. Vermits er voor de categorie van de onroerende goederen door incorporatie in tegenstelling tot de onroerende goederen door bestemming niet vereist is dat het roerende en het onroerende goed tot dezelfde eigenaar behoren en de kwalificatie van onroerend door incorporatie tegenwerpelijk is *erga omnes*, is dit voor de fiscus de interessantste categorie. Mede door toedoen van de fiscus, zijn verschillende rechtbanken en hoven het incorporatiecriterium steeds ruimer gaan interpreteren met tegenstrijdige interpretaties en een hoop onzekerheden als resultaat. Het is immers niet meer nodig dat de roerende goederen onomkeerbaar deel zijn van de grond, maar het volstaat dat ze duurzaam met de grond verbonden zijn.[[364]](#footnote-364)

1. Het ruime incorporatiecriterium zorgt niet alleen voor onzekerheid binnen die bepaalde categorie, maar creëert ook een spanningsveld tussen de onroerende goederen uit de aard en de onroerende goederen door bestemming. De onroerende goederen door incorporatie vertonen immers steeds meer gelijkenissen met de onroerende goederen door bestemming, hoewel deze fictie voor andere redenen in het leven werd geroepen. Ten eerste werd de fictie gecreëerd voor goederen die ten dienste staan van de uitbating van een onroerend goed. De wetgever deed dit voor het algemeen belang.[[365]](#footnote-365) Een tweede doelstelling van de onroerende kwalificatie is om de eenheid te bewaren van het gronderf en diens bijzaken.[[366]](#footnote-366) Daarnaast verschaft het ook een zekerheid aan de verkrijger over de omvang van diens recht. Door een deel van de rechtsleer wordt de onroerendmaking door bestemming dan ook positief onthaald.[[367]](#footnote-367) Andere auteurs zijn kritisch. De belangrijkste kritiek is dat de verschillende toepassingsgevallen die men onder de categorie van onroerend door bestemming kan plaatsen, nogal inconsistent zijn. Bij onroerendmaking door tendienstestelling is bijvoorbeeld geen blijvende verbinding vereist, maar slechts een tijdelijke. Indien men een goed onroerend wenst te maken door bestemming, is een blijvende en duurzame verbinding dan weer wel vereist. Een ander probleem dat ook bij de afschaffing in Nederland werd aangehaald, is de volatiliteit van de zekerheidsrechten die kunnen rusten op de goederen. Door de eenvoudige verandering in kwalificatie, kunnen zowel roerende als onroerende zekerheidsrechten relatief eenvoudig onderuit worden gehaald.[[368]](#footnote-368)

Wat de onroerendmaking door tendienstestelling betreft, luidt de meest algemene kritiek dat er efficiëntere manieren voorhanden zijn om twee soorten goederen samen te houden. Waar vroeger de grootste waarde steevast bij het onroerende goed lag, is dit omwille van de commerciële en industriële vooruitgang veranderd. De roerende onderdelen van de activiteit, zoals het cliënteel en de koopwaar, zijn veel essentiëler voor de activiteit dan het onroerende goed en het zijn dan ook de banden tussen de roerende onderdelen van de onderneming die de meeste bescherming behoeven.[[369]](#footnote-369)

Wat de onroerendmaking door bestemming betreft, zijn er ook een heel aantal onzekerheden. De grootste onzekerheid, zoals hierboven reeds te lezen, schuilt in het onderscheid tussen goederen die onroerend worden uit de aard enerzijds en goederen die onroerend worden door een blijvende verbinding anderzijds. In de literatuur komen verschillende onderscheidingscriteria naar voren. Ten eerste maakt men het onderscheid op basis van het essentiële karakter van het goed. Indien een goed wel degelijk essentieel is voor het onroerende goed, wordt het onroerend uit zijn aard. In de praktijk ziet men echter dat wat als essentieel moet worden beschouwd, vaak niet ondubbelzinnig is.[[370]](#footnote-370) Ten tweede, maakt men een onderscheid op basis van de intensiteit van de verbinding. Indien een goed op zodanige wijze is vastgemaakt dat het niet losgemaakt kan worden, is het goed onroerend door incorporatie; indien losmaking mogelijk is maar deze wel schade veroorzaakt, kan men dit beschouwen als onroerend door bestemming. In Frankrijk kan dit criterium overeind blijven aangezien zij een zeer strenge verbinding vereisen, namelijk een verbinding waardoor het roerende goed zijn zelfstandigheid verliest. In België springt men soepeler om met dit criterium dat door een ruime interpretatie in de rechtspraak mijlenver verwijderd is van het objectieve, Franse criterium. Een havenkraan die perfect zelfstandig functioneert werd immers bestempeld als onroerend door incorporatie. Het tweede criterium kan bijgevolg geen zuivere scheiding verwezenlijken. Het derde criterium dat naar voren wordt geschoven, is dat van de intentie van de eigenaar. Bij onroerendmaking uit de aard, zou de materiële band volstaan om het goed onroerend te maken. Bij de onroerendmaking door bestemming, zou de intentie van de eigenaar noodzakelijk zijn. In praktijk is het heel moeilijk te begrijpen hoe men precies het onderscheid kan zien tussen een louter materiële band en een materiële band die daarnaast ook het resultaat is van de wil van de eigenaar. Dit criterium draagt dus weinig bij in het onderscheiden van het onroerend goed uit de aard of het onroerend goed door bestemming.[[371]](#footnote-371)

1. Een aantal auteurs die bovenstaande denkoefening maken, stellen zich vragen. Is het werkelijk nodig om een onderscheid te maken tussen onroerende goederen door incorporatie, of onroerende goederen door blijvende verbinding?[[372]](#footnote-372) De fictie van de onroerendmaking door bestemming staat in al zijn onderdelen onder vuur. De categorie die werd ingevoerd om de band tussen de roerende en de onroerende zaak te beschermen, is te verregaand, brengt onzekerheden met zich mee en is volgens velen overbodig om het vooropgestelde doel te bereiken.

Er lijkt consensus te zijn over het feit dat er nood is aan een bescherming van de economische of fysieke band tussen een hoofd- en een bijzaak, maar de manier waarop de bescherming onder het huidige recht wordt geboden, is aan verbetering toe. Het is nu immers aan de rechter en aan de partijen, waarbij de fiscus een niet te onderschatten invloed heeft, om het onroerend goed in de juiste categorie te plaatsen. De grote verantwoordelijkheid van de rechters en de enorme invloed van één enkele uitspraak op zowel het burgerlijk als het fiscaal recht, blijft in de literatuur niet onbesproken. Er ontstonden als het ware twee kampen, waarbij aan de ene kant gepleit wordt voor een objectiever criterium en aan de andere kant voor een meer subjectief criterium waarbij de rechters de vrijheid krijgen om het recht aan te passen aan een moderne context.

1. Waar in het fiscaal recht door de fiscus gestreefd wordt naar een onroerende kwalificatie, hebben sociale huurders er alle belang bij om een roerende kwalificatie te verkrijgen. Met een aandeel in een onroerend goed is men sinds de wetswijziging immers quasi absoluut uitgesloten om een sociale huurwoning te betrekken. Mensen worden op basis van de *summa divisio* verdeeld in categorieën van gerechtigden en niet-gerechtigden. Hoewel er consensus is dat het onderscheid niet geschikt is als waardeoordeel, wordt er op geen enkele wijze rekening gehouden met het roerende vermogen.

Sinds deze wetswijziging in Vlaanderen werd ingevoerd, kwam er heel wat kritiek op. Ten eerste, is de wetswijziging niet opgewassen tegen hen die echt misbruik willen maken. Het bezit van onroerend vermogen is immers makkelijk te omzeilen. Het tweede probleem is het gegeven dat indien men een onroerend goed kosteloos verwerft, men de toegang tot een sociale woning niet verliest indien men aantoont dat hij of zij het goed zal vervreemden binnen een bepaalde termijn. Hoewel de termijnen redelijk lijken, is het voor de sociale huurder vaak lastig om zich op korte termijn van het onroerend goed te ontdoen, aangezien men vaak goederen verwerft in onverdeeldheid en beslissingen tot vervreemding unanimiteit behoeven. Hoe meer mensen in de onverdeeldheid, hoe moeilijker de unanimiteit bereikt kan worden, hoewel het aandeel in het onroerend goed afneemt. De korte termijnen om het goed te vervreemden, kan mensen die vrezen voor het verlies van huisvesting mogelijk aanzetten om sneller een nalatenschap te verwerpen. Zeer recent stond in verschillende Vlaamse kranten te lezen dat steeds meer Vlamingen hun nalatenschap verwerpen.[[373]](#footnote-373) Het is niet zeker of dit een gevolg is van de wetswijziging, maar het valt ook niet uit te sluiten. Dit zou naar mijn mening een betreurenswaardige evolutie zijn aangezien mensen op deze manier gedwongen worden om een nalatenschap te verwerpen, hun financiële situatie niet kunnen verbeteren en minder kunnen doorstromen naar de private markt. Indien de verwerping van nalatenschappen in de toekomst beschouwd zal worden als een noodzakelijke handeling om zich een dak boven het hoofd te verzekeren, zal dit het laagste segment van de maatschappij op lange termijn zeker niet ten goede komen en zal het de wachtlijsten voor een sociale woning vanzelfsprekend enorm doen aanzwellen door een gebrek aan doorstroming naar de private markt.

### Discussie omtrent de roerende goederen

1. Naast de kritiek op de onroerende goederen, wordt er in mindere mate ook kritiek geleverd op de indeling van roerende goederen. Er is consensus dat de residuaire aard van de roerende goederen positief is.[[374]](#footnote-374) Het zou een onmogelijk en onbegonnen werk zijn om alle roerende goederen op te lijsten.[[375]](#footnote-375) Het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen gebeurt aan de hand van het fysieke criterium van “verplaatsbaarheid”. Daarnaast stelt artikel 516 BW dat alle goederen hetzij roerend, hetzij onroerend zijn.[[376]](#footnote-376) Er is in de literatuur heel wat kritiek op de analoge toepassing van het verouderde onderscheid der goederen op onlichamelijke goederen.[[377]](#footnote-377) Vermits een onlichamelijk goed zelf niet in te delen is in categorieën aan de hand van het fysieke criterium, is het van belang op welk voorwerp het goed betrekking heeft. De aard van dat goed is dan bepalend voor de kwalificatie van het onlichamelijke goed.[[378]](#footnote-378) Er wordt gesteld dat de toepassing op onlichamelijk goederen kunstmatig is en onjuist.[[379]](#footnote-379)

### De kern van de gebreken

1. Hoewel het onderscheid der goederen op het eerste zicht banaal en eenvoudig lijkt, heeft het belangrijke gevolgen, onder andere op vlak van verjaring, verkrijging, vervreemding en registratie. Het is dan ook niet verwonderlijk dat een gebrekkig onderscheid op kritiek stuit. De gebreken van het onderscheid die de meeste problemen veroorzaken zijn tweevoudig. In het sociaal recht ligt de omstreden veronderstelling dat onroerende goederen steevast het meest waardevolle bezit zijn, aan de oorsprong van de onrechtvaardigheid. Onroerend vermogen vormt immers een absoluut beletsel om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning, hoewel roerend vermogen van even grote waarde kan zijn. In het fiscaal en het burgerlijk recht, hebben de ruime criteria die partijen toelaten om het onderscheid naar de hand te zetten, de aanleiding gegeven tot de problemen. Een ruime interpretatie van de criteria werd aanvankelijk nodig geacht om het recht te kunnen aanpassen aan hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen. Omdat het recht verouderd is, voelden rechters zich genoodzaakt gebruik te maken van hun appreciatiemarge en moesten de onderscheidingscriteria inboeten aan scherpte. Het nadeel van die evolutie is dat partijen omwille van de schimmigheid van de criteria, sneller de neiging hebben om naar de rechtbank te stappen opdat zij de gewenste kwalificatie zouden kunnen verkrijgen. Die gewenste kwalificatie is verschillend naargelang de rechtstak, de partij en de behartigde belangen. De fiscus heeft er bijvoorbeeld alle belang bij om roerende goederen te kunnen kwalificeren als onroerende goederen. Door toedoen van de fiscus wordt de groep van onroerende goederen steeds groter en de groep van roerende goederen steeds kleiner. De belastingplichtige haalt dan weer voordeel uit een roerende kwalificatie, net zoals een kandidaat voor een sociale huurwoning. Een roerende kwalificatie kan hen immers respectievelijk een belastingvermindering of een toegang tot een woonst opleveren. Het komt dan toe aan de rechter om met de criteria die voorhanden zijn, de juiste beslissing te nemen. Tegenstrijdige belangen in combinatie met onduidelijke criteria, creëren een grijze zone waarin de rechters op hun eigen interpretatie en redelijkheid zijn aangewezen. In die grijze zone zijn inconsistente interpretaties niet ondenkbaar.

## De verwevenheid van de verschillende rechtstakken: hoe kan men deze knoop ontwarren?

### Inleiding

1. Het zoeken naar oplossingen voor de gerezen problemen, is een netelige opdracht. Toch waagden enkele grote schrijvers zich hieraan. Volgens hen is het recht aan modernisering toe en deze visie ligt dan ook aan de basis van het voorontwerp van de wet houdende invoeging van Boek II «Goederenrecht» in het nieuw Burgerlijk Wetboek. Prof dr. Pascal LECOCQ en Prof dr. Vincent SAGAERT werkten aan een hervorming van het Burgerlijk Wetboek. Volgens hen laat het archaïsche karakter van het goederenrecht te wensen over en brengt zij de rechtszekerheid in het gedrang. Na meer dan tweehonderd jaar, is het hoog tijd om een aantal bepalingen te vernieuwen. Veel van die bepalingen zijn intussen immers dubieus of zelfs zinloos geworden. Door middel van een geïntegreerde benadering, een instrumentalisering, een flexibilisering en een uitgewerkte rechtsvergelijkende benadering van het goederenrecht, bepalen zij de fundamenten van een nieuw en modern Burgerlijk Wetboek. Dit nieuw Burgerlijk Wetboek zal volgens hen geen revolutie betekenen, maar wel een grondige renovatie teweegbrengen. In wat volgt worden de voorgestelde veranderingen per onderdeel uiteengezet en geëvalueerd in het licht van het nieuw Burgerlijk Wetboek en andere moderne ideeën.
2. Dat er een hervorming nodig is, is onbetwistbaar. Een wijziging van het burgerlijk recht is daarbij een zeer belangrijke eerste stap. Op die manier kan men immers tegemoetkomen aan de problemen in het burgerlijk recht. Maar is een wijziging van het burgerlijk recht ook een garantie voor een betere toepasbaarheid van het onderscheid in andere rechtstakken? En is een wijziging van het burgerlijk recht alleen voldoende om op lange termijn te blijven functioneren? Om op deze vragen een antwoord te kunnen bieden, worden de voorgestelde veranderingen hieronder uitgebreid uiteengezet.

### De onroerende goederen

#### Voorgestelde ontwikkelingen

1. In de hervorming van Boek II worden vooral de categorieën van onroerende goederen onder handen genomen. Het is niet verwonderlijk dat het incorporatiecriterium, gezien de veelvuldige kritiek in de literatuur, in het nieuw Burgerlijk Wetboek gecorrigeerd wordt. Hoewel andere auteurs pleiten voor het behoud van het ruime en subjectieve criterium,[[380]](#footnote-380) zijn de opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek van mening dat het incorporatiecriterium aan verandering toe is. Volgens hen is het verstandig om zowel voor de onroerendmaking door incorporatie als voor de definitie van het inherente bestanddeel, hetzelfde criterium te gebruiken.[[381]](#footnote-381) Om te beginnen halen ze aan dat incorporatie in beginsel in hoofdzaak het verlies van autonomie inhoudt. Voorts zullen ook de inherente bestanddelen van de bouwwerken en bestanddelen die door verlies van autonomie reeds geïncorporeerd zijn, onder het criterium vallen. Deze inherente bestanddelen hoeven zelf niet per se geïncorporeerd te zijn. De auteurs van het nieuw Burgerlijk Wetboek illustreren dit met een voorbeeld over zonnepanelen. Zonnepanelen worden zonder geïncorporeerd te zijn als inherent beschouwd indien zij het grootste deel van de noodzakelijke elektriciteit voorzien. De opstellers voorzien een definitie van het inherente bestanddeel dat stelt dat het gaat om een noodzakelijk element dat niet van het goed kan worden verwijderd, zonder dat de fysieke of functionele substantie van dat goed wordt aangetast.[[382]](#footnote-382) Het feit dat er nadruk wordt gelegd op de substantie van het goed, maakt het mogelijk om de inherente bestanddeel te onderscheiden van het “accessorium”.[[383]](#footnote-383)
2. Naast een aanpassing van de onroerende goederen door incorporatie, dragen de opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek een drastischere maatregel voor om de complicaties van de onroerende goederen door bestemming weg te werken. Zij opperen om de categorie van onroerende goederen door bestemming te schrappen. Om een hiaat in de wet te vermijden, dient er bij een schrapping van deze categorie, gezocht te worden naar mogelijke alternatieven die beter aangewezen zijn om het doel van de fictie te vervullen. In de literatuur werden reeds verschillende oplossingen geboden.

Voor de onroerendmaking door bestemming van commerciële of industriële activiteiten, wordt er bijvoorbeeld geopperd dat de handelszaak soelaas kan bieden. De handelszaak is in ons recht immers een zelfstandige rechtsfiguur geworden en kan ervoor zorgen dat bestanddelen met eenzelfde economische bestemming, op dezelfde wijze worden behandeld en samengehouden. Het verenigen van de bestanddelen gebeurt niet door de bijzaken hetzelfde statuut te verlenen als de goederen waarvoor zij dienstig zijn, maar door een nieuw, roerend, onlichamelijk goed te creëren.[[384]](#footnote-384) Een nadeel is evenwel dat de onroerende goederen uit de aard meestal niet beschouwd worden als onderdeel van de handelszaak.[[385]](#footnote-385) Voor de onroerendmaking door bestemming in geval van landbouw- of agrarische activiteiten, is het steeds vaker zo dat de bewerker van de grond, niet de eigenaar is van de grond. De onroerendmaking door bestemming kan dan niet spelen. In Frankrijk wordt dit sinds 2006 opgevangen door een *“fonds agricole”* in het leven te roepen met dezelfde functie als een handelszaak.[[386]](#footnote-386)

Naast de handelszaak en het *fonds agricole,* wordt door verschillende auteurs ook een meer algemeen alternatief naar voren geschoven, namelijk de theorie van de accessoriteit. Dit alternatief biedt een oplossing voor het ingrijpende karakter van de onroerendmaking door bestemming. Ook voor de onroerendmaking door blijvende verbinding, zou deze theorie soelaas kunnen bieden. Hier zitten we immers niet met het probleem dat de goederen verbonden zijn aan een exploitatie, maar wel degelijk gewoon de bijzaak zijn bij een hoofdzaak. Omwille van de schijnbare geschiktheid van dit beginsel, gingen er in de literatuur dus al geruime tijd stemmen op om de onroerende goederen door bestemming af te schaffen en te vervangen door het eenvoudige gemeenrechtelijke beginsel waarbij de bijzaak de hoofdzaak volgt.[[387]](#footnote-387) Gebruikmakende van dat principe zouden we aan een heel aantal inconsistenties tegemoet kunnen komen. De onroerende goederen door bestemming zijn in de rechtspraak immers zodanig uitgewerkt dat ze steeds meer gelijkenissen zijn gaan vertonen met de onroerende goederen door incorporatie. Omwille van die gelijkenis, maar ook door het feit dat het een overblijfsel is van de tijd waarin onroerende goederen economisch waardevoller werden geacht dan roerende goederen, zou het beter zijn om deze concepten te vervangen door de modernere en ruimere figuur van het “accessorium” dat in het algemene deel werd geïntegreerd.[[388]](#footnote-388)

1. Ook de opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek, zijn het algemene principe van het “accessorium” genegen. Het “accessorium” dat in het algemene deel van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen, zou op verschillende vlakken tegemoet kunnen komen aan de gebreken van het onroerend goed door bestemming. Het “accessorium” is een goed dat bij een hoofdgoed hoort omdat het er blijvend aan verbonden of bevestigd is, omdat het ten dienste staat van de uitbating of van de bewaring van dat goed op voorwaarde dat beide goederen tot hetzelfde vermogen behoren.[[389]](#footnote-389) Het accessorium is nagenoeg een equivalent van de hedendaagse onroerende goederen door bestemming. Op deze manier worden immers dezelfde soort goederen getroffen zonder dat een fictieve onroerendmaking nodig is. Het archaïsche waardeoordeel wordt zo achterwege gelaten. Ook niet onbelangrijk is het feit dat het accessorium is opgenomen in het algemene deel waardoor zij zowel op lichamelijke als op onlichamelijke goederen van toepassing is.[[390]](#footnote-390) In combinatie met het nieuwe incorporatiecriterium, kan deze wijziging de doeltreffendheid en rechtszekerheid van het hedendaagse criterium bevorderen.
2. Het gebruik van het beginsel van de accessoriteit is naar mijn mening dan ook een interessant alternatief voor de categorie van de onroerende goederen door bestemming. De theorie van de accessoriteit wordt immers al frequent gebruikt in het Belgische recht en in de praktijk is men dan ook al zeer vertrouwd met dit beginsel. Meer nog, de onroerendmaking door bestemming werd nergens duidelijk geregeld, maar is zelf het product van rechtspraak en rechtsleer die deels gebaseerd was op het accessoriteitsbeginsel. Aangezien de categorie van onroerende goederen door bestemming gestoeld is op het accessoriteitsbeginsel, zou de wetswijziging in theorie weinig moeilijkheden mogen opleveren. In feite is het slechts een kwestie van één denkbeeldige stap terug te zetten en conform de wet de onroerendmaking vanuit een meer algemeen standpunt te benaderen. Hoewel het beginsel een concrete invulling ontbeert en hier zeker bepaalde beleidskeuzes aan vooraf dienen te gaan, zou het accessoriteitsbeginsel geschikt zijn als vangnet indien de wetgever zou beslissen om naar het Nederlandse voorbeeld, de onroerendmaking door bestemming af te schaffen.[[391]](#footnote-391)
3. Het vernieuwde onderscheid der goederen, is niet meteen een grote stap voorwaarts voor het sociaal recht en meer in het bijzonder voor de sociale woninghuur. Het nieuwe onderscheid biedt geen soelaas voor de onrechtvaardigheden die sociale huurders ervaren aangezien het probleem dat aan de grondslag van de wet ligt, de foute veronderstelling is dat het onderscheid der goederen, een onderscheid in waarde vertegenwoordigt. Het vernieuwde onderscheid, is wel van belang voor het fiscaal recht. Striktere criteria zorgen er immers voor dat er minder discussie mogelijk is in fiscale kwesties.

#### Mogelijke struikelblokken

1. Een verduidelijking van het incorporatiecriterium in combinatie met de afschaffing van de categorie van de onroerende goederen door bestemming, zou naar mijn mening reeds een heel aantal onzekerheden uit de weg ruimen. Het is immers de convergentie tussen de twee categorieën van onroerende goederen die het voor de rechtbanken lastig maakt en conflictueuze beslissingen oplevert. In de literatuur werd er door de meerderheid van de auteurs gepleit voor een objectiever criterium, zoals in het nieuw Burgerlijk Wetboek wordt voorgesteld. Onder de regels van het nieuw Burgerlijk Wetboek, zullen goederen beschouwd worden als onroerend door incorporatie indien zij ofwel hun autonomie verloren, ofwel inherent zijn aan het onroerend goed. Hoewel de voorgestelde verandering zeer gunstig lijkt voor de coherentie van het onderscheid, dient men toch alert te blijven aangezien de beoogde verbetering naar mijn mening niet onfeilbaar is.

##### Gevaar voor interpretatie

###### De reikwijdte van het probleem

1. Vooreerst, dienen we een blik te werpen op de situatie in Nederland. De voorgestelde hervorming in het nieuw Burgerlijk Wetboek is immers niet geheel vernieuwend. In Nederland werd deze figuur omwille van de vele kritiek, reeds jaren geleden uit het wetboek geschrapt. De wetgever was immers, net zoals de meeste vooraanstaande auteurs in België, de mening toegedaan dat de wijziging van kwalificatie een veel te ingrijpende maatregel is. De band tussen een roerend en een onroerend goed, kon volgens hem immers ook door middel van het accessoriteitsbeginsel beschermd worden.[[392]](#footnote-392) De Nederlandse wetgever maakte een zeer gelijkaardige redenering aan die van de opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek, namelijk dat met het beginsel van de accessoriteit voorhanden, de categorie van onroerende goederen door bestemming overbodig is. Na de afschaffing werd beslist dat men voortaan goederen gezamenlijk zou behandelenals hoofd- en bijzaken. Om als bijzaak gekwalificeerd te worden en een onroerende kwalificatie te verkrijgen, moet er sprake zijn van een verbondenheid of een vereniging met de grond en moet het goed volgens de Hoge Raad bestemd zijn om duurzaam ter plaatste te blijven. De bestemmingsvereiste met al diens perikelen dook zo opnieuw op in de praktijk. Het merendeel van de procedures betreft vandaag dan ook de vraag of de gebouwen en werken in kwestie duurzaam met de grond verbonden zijn. In Nederland veranderde het recht dus wel op papier, maar bleef men in de praktijk met dezelfde problemen achter. Omwille van de ruime criteria, verloor de Nederlandse hervorming die een vereenvoudiging van het goederenrecht beoogde, haar effect.
2. Daarnaast, dienen we een blik te werpen op de veranderingen in het Belgische goederenrecht van de laatste decennia, die voornamelijk het gevolg zijn van de toepassing van ruime criteria. Wat het incorporatiecriterium betreft, draagt de wetswijziging naar mijn mening wel degelijk bij aan de duidelijkheid, maar zijn de begrippen “autonoom” en “inherent” nog steeds voor interpretatie vatbaar. Aan de ene kant is dit een goede zaak aangezien een zekere interpretatie noodzakelijk is om het recht af te stemmen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Aan de andere kant, is het niet uitgesloten dat er opnieuw een tendens zal plaats vinden waarin het criterium steeds ruimer geïnterpreteerd wordt. Hoeveel autonomie is immers nodig om niet als onroerend door incorporatie gekwalificeerd te kunnen worden? Hoe inherent moet een goed zijn opdat het de kwalificatie als onroerend door incorporatie kan verkrijgen? En hoe moeten we bepalen welke zaken inherent of noodzakelijk zijn voor een onroerend goed en welke niet? Dienen we in het licht van het Valentijnsarrest bijvoorbeeld een onderscheid te maken tussen een landbouwgrond en een grond in een industrieel gebied, zoals een haven? En zou men kunnen stellen dat indien een industriële grond inderdaad een andere benadering behoeft, rails en diens rolkranen als inherent beschouwd zouden kunnen worden om als industriegrond te functioneren? Een kwalificatie als bijzaak, het nieuwe equivalent van de onroerende goederen door bestemming, lijkt in het Valentijnsarrest meer aangewezen aangezien de rails en de rolkranen blijvend aan het hoofdgoed verbonden en bevestigd zijn en ze ten dienste staan van de uitbating van het goed.[[393]](#footnote-393) Toch kan er naar mijn mening opnieuw onduidelijkheid zijn omwille van de ruime begrippen en is het mogelijk dat een goed dat volledig voldoet aan de criteria om als bijzaak te worden beschouwd en dus geen fictieve onroerendmaking behoeft, toch, mede onder invloed van de argumentatie van partijen, bestempeld kan worden als een onroerend goed door incorporatie. Hoe duidelijk de categorieën immers ook van elkaar te onderscheiden zijn, mag men niet uit het oog verliezen dat een fictieve onroerendmaking grote voordelen kan opleveren. De fiscus zal van de ruime invulling die gegeven kan worden aan de begrippen “autonoom” en “inherent” gretig gebruik maken om de rechter te overtuigen van het geïncorporeerde of inherente karakter van het goed.

Hoewel de criteria strikter zijn, is het dus niet ondenkbaar dat de fiscus opnieuw zijn weg naar de rechtbank zal vinden aangezien er wel nog een zeker niveau van interpretatie mogelijk is. Hoewel het voor sociale huurders eveneens interessant kan zijn om naar de rechtbank te stappen opdat een goed als roerend wordt beschouwd, is dit bij de meeste onroerende goederen niet zo simpel en zal de slaagkans van zo een vordering waarschijnlijk niet heel hoog zijn. In tegenstelling tot de partijen in het sociaal recht, is de fiscus niet beperkt tot één bepaald onroerend vermogen, wat de slaagkans van een vordering kan vergroten. De kans is niet onbestaande dat de fiscus met het oog op een specifieke relatie tussen een roerend en onroerend goed zal proberen de criteria naar zijn hand te zetten. Een mogelijke uitholling van het nieuwe onderscheid door toedoen van uitspraken in fiscale geschillen is dan ook niet uit te sluiten.

Het nieuw Burgerlijk Wetboek is naar mijn mening niet honderd procent bestand tegen een mogelijke misvorming door het fiscaal recht. De afschaffing van de onroerende goederen door bestemming, komt de coherentie in het burgerlijk recht inderdaad ten goede, maar is minder relevant in het fiscaal recht aangezien in fiscale kwesties door de fiscus meestal gepleit wordt voor een kwalificatie van onroerend uit de aard. Deze kwalificatie werkt immers *erga omnes* en daarnaast is het daarvoor niet vereist dat de verschillende goederen tot dezelfde eigenaar behoren. De mogelijk schadelijke invloed van het fiscaal recht op het burgerlijk onderscheid, doet zich dan ook voornamelijk voor in de categorie van de onroerende goederen uit de aard of door incorporatie. Het incorporatiecriterium wordt tot op een bepaald niveau verfijnd, maar een appreciatiemarge is zeker niet uitgesloten. De objectieve criteria kunnen op die manier in gevaar komen, met een bedreiging voor het burgerlijk recht tot gevolg naar aanleiding van fiscale geschillen. Een wijziging van het burgerlijk recht is mijns inziens dan ook niet voldoende zolang er kapers op de kust zijn die er alle belang bij hebben om een onroerende kwalificatie te verkrijgen. Vermits het fiscaal recht volledig andere doelstellingen heeft dan het burgerlijk recht en de criteria voor onroerende goederen in het burgerlijk recht, daar kennelijk niet tegen opgewassen zijn, wordt er in de literatuur geopperd om eigen fiscale begrippen uit te werken en een zekere autonomie van het fiscaal recht in overweging te nemen.

###### Aanbevelingen

1. Het gevaar van interpretatie kan volgens mij beperkt worden indien er een aantal voorzorgen worden genomen. Ten eerste dient men in België de betreurenswaardige evolutie in Nederland ter harte te nemen. De afschaffing van de categorie van onroerende goederen door bestemming blijkt immers geen garantie voor een efficiënter systeem, aangezien onduidelijke criteria ervoor zorgen dat partijen nog steeds veelvuldig naar de rechtbank stappen. Een concrete en weloverwogen invulling van de criteria zal noodzakelijk zijn om niet in dezelfde impasse terecht te komen als onze noorderburen. In het algemeen lijkt het daarom raadzaam om meer concrete richtlijnen op te stellen voor de rechtbanken die met het nieuwe criterium aan de slag moeten zodat zij de objectivering van de categorieën die het nieuw Burgerlijk Wetboek ambieert, niet in het gedrang brengen. In die richtlijn zou men bijvoorbeeld kunnen stellen dat men in eerste instantie moet trachten het goed te behandelen aan de hand van het accessoriteitsbeginsel. Als het goed zich immers op de grens bevindt en men twijfelt tussen een kwalificatie als onroerend uit de aard en een toepassing van het principe hoofdzaak en bijzaak, zou het accessoriteitsbeginsel voorrang kunnen krijgen. Een nieuwe stelregel zoals *“in dubio pro accesori*” zou ervoor kunnen zorgen dat er minder onnodige herkwalificaties opduiken en zou een zekere waarborg kunnen bieden voor het behoud van een meer objectief criterium.
2. Ten tweede, lijkt een extra garantie voor een mogelijke nieuwe misvorming van het onderscheid der goederen ten gevolge van fiscale geschillen, raadzaam. Door het gebrek aan autonome begrippen en het belang van het onderscheid der goederen in het fiscaal recht, werden de categorieën van onroerende goederen in het burgerlijk recht onnodig uitgebreid naar aanleiding van fiscale geschillen. De categorieën van goederen begonnen te overlappen en criteria werden steeds onduidelijker. Naar mijn mening is de resonantie van bovengenoemde uitspraken in het goederenrecht, de grootste aanleiding geweest voor de opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek om een nieuwe indeling der goederen op te stellen. Het zou daarom gunstig kunnen zijn om in het fiscaal recht eigen definities op te nemen, daar waar de burgerrechtelijke begrippen aan slagkracht missen. Een eigen definitie van onroerende goederen, zou bevorderlijk zijn voor de rechtszekerheid en het behoud van objectieve criteria in het burgerlijk recht.

De discussie omtrent de autonomie van het fiscaal recht, houdt vele auteurs bezig. In de literatuur zijn er uiteenlopende standpunten te onderscheiden. Sommige zijn van mening dat er geen autonomie aan het fiscaal recht verleend mag worden,[[394]](#footnote-394) andere wensen daarentegen dat het fiscaal recht een volledig autonome rechtstak wordt. [[395]](#footnote-395) Ergens daar tussenin, zijn er auteurs, die een relatieve autonomie nastreven. Zij stellen voor om aan een aantal burgerrechtelijke begrippen waarvan de toepassing niet in overeenstemming is met het fiscaal recht, een fiscale betekenis te geven die in lijn ligt met de doelstellingen van de rechtstak.[[396]](#footnote-396) Het fiscaal recht dient dus niet volledig autonoom te zijn, maar er moet wel een mogelijkheid zijn om in te grijpen indien de gemeenrechtelijke bepalingen de slagkracht missen om de fiscale doelstellingen te bereiken. Men vertrekt vanuit het principe van de eenheid van de rechtsorde en stelt dat die eenheid slechts verstoord kan worden indien dit gerechtvaardigd is door het doel van het fiscaal recht.[[397]](#footnote-397) Die laatste strekking belichaamt in België de mening van onder andere KRINGS[[398]](#footnote-398) en KOKELENBERG[[399]](#footnote-399) en is daarnaast ook de gangbare visie in de Nederlandse rechtsleer. In Nederland stelt men dat het inderdaad noodzakelijk kan zijn om aan het fiscaal recht een zekere zelfstandigheid te verlenen, maar dat men daarbij de brede rechtsorde niet uit het oog mag verliezen.[[400]](#footnote-400) Hoewel de laatste strekking naar voren wordt geschoven als een soort gulden middenweg, is de methode om te bepalen wanneer men wel of niet mag ingrijpen, niet waterdicht. De “eenheid van de rechtsorde” bepaalt immers in welke mate er mag worden ingegrepen, maar dit is omwille van een gebrek aan concreetheid slechts een gebrekkige richtlijn.

1. In zekere zin heeft het fiscaal recht al een bepaald niveau van autonomie aangezien de wetgever in het fiscaal recht een heel aantal specifieke begrippen heeft uitgewerkt. Naast de specifieke begrippen die in het WIB te vinden zijn,[[401]](#footnote-401) treft men ook een heel aantal ficties aan. Het kadastraal inkomen is daar één van en is een louter fictief inkomen dat gelinkt wordt aan een onroerend goed.[[402]](#footnote-402) Naast de uitdrukkelijke afwijkingen of aanvullingen van het burgerlijk recht, zijn er ook een aantal impliciete afwijkingen.[[403]](#footnote-403) Die impliciete wijzigingen, meestal in de vorm van interpretaties in fiscale geschillen, zijn noodzakelijk om tegemoet te komen aan de eisen van het fiscaal recht, maar worden doorgetrokken in het burgerlijk recht. Hoewel men zou kunnen argumenteren dat dit gunstig is omwille van het belang van de eenheid van de rechtsorde, ontstaat er omwille van de nood aan een zekere fiscale zelfstandigheid, een specifieke fiscale interpretatie, die mogelijks wel voor duidelijkheid zorgt in het fiscaal recht, maar dit ten koste van de coherentie in het burgerlijk recht.
2. In de wetenschap dat een zeker autonoom begrippenkader in het fiscaal recht aangewezen lijkt, is de volgende stap om na te denken hoeveel autonomie wenselijk is en hoe die autonomie vorm dient te worden gegeven. Persoonlijk ben ik de derde strekking die een soort “relatieve autonomie” aandraagt, genegen. In feite is dit eigenlijk hetgeen zich in de praktijk heeft ontwikkeld in de afgelopen decennia. Er bestaat dus al een zeker autonoom begrippenkader, maar toch blijkt dit niet voldoende en wordt er, bijvoorbeeld wat betreft het onderscheid der goederen, toch nog beroep gedaan op burgerrechtelijke bepalingen hoewel deze niet toepasbaar blijken in het fiscaal recht. Het begrippenkader dient dus uitgebreid te worden met een iets uitgebreidere autonomie tot gevolg.

Wat de vormelijke kant van de autonomie betreft, ben ik niet helemaal voorstander van de manier waarop de fiscale autonomie zich vandaag manifesteert. Naar mijn mening is een mogelijkheid tot een expliciete aanpassing van het fiscaal recht door middel van het interveniëren van de wetgever onmisbaar voor een efficiënt functioneren van de rechtstak. Een impliciete wijziging daarentegen, kan gevaarlijk zijn. Het maakt het recht onoverzichtelijk en onduidelijk en doet afbreuk aan de rechtszekerheid. Daarnaast kan men zich vragen stellen bij de conformiteit met het fiscale legaliteitsbeginsel. Indien men ervan uit wil gaan dat impliciete wijzigingen toegestaan zijn in het fiscaal recht, dient die overtuiging zijn oorsprong te vinden in de wil van de wetgever en volstaat het niet om zich enkel te beroepen op de authenticiteit van het fiscaal recht. [[404]](#footnote-404) Om een impliciete wijziging door te voeren dient men dit te doen aan de hand van de toegestane interpretatiemethodes.[[405]](#footnote-405) Het algemene uitgangspunt is dat de fiscale wet een strikte interpretatie behoeft. Men dient te vertrekken vanuit de wet. Een afwijkende interpretatie is een interpretatie die niet uitdrukkelijk blijkt uit de wet, maar wordt gedoogd indien men een interpretatiemethode hanteert die toelaatbaar is. Volgens een systemische interpretatie is het bijvoorbeeld geoorloofd om een fiscale norm in te passen binnen het ruimere fiscaalrechtelijke kader. Volgens een historische interpretatie kan men zich ook beroepen op de parlementaire voorbereiding van de wet.[[406]](#footnote-406) Toch bestaat er een grens aan die vrijheid van interpretatie: zelfs indien men de toegestane technieken hanteert, is het onmogelijk om een tekst op een wijze te interpreteren die niet strookt met de wettelijke grondslag en diens heldere bewoordingen.[[407]](#footnote-407) Hoewel de wet op die manier tot op een zekere hoogte gewaarborgd blijft, is dit in mijn ogen geen voldoende garantie. De richtsnoeren die voorzien worden om te beslissen of men in een bepaald geval een afwijkende interpretatie mag hanteren, zijn immers zeer onnauwkeurig. Er is bijgevolg geen afgelijnd criterium voorhanden en de grootste waarborg die er dan nog rest, is de redelijkheid van degene die de tekst interpreteert. Naar mijn mening is dat niet gunstig voor de rechtszekerheid en zou het beter zijn om de wetgever te laten ingrijpen indien een afwijking nodig is.

##### Het onroerend goed als criterium: waterdicht en rechtvaardig?

###### De reikwijdte van het probleem

1. Het onroerend vermogen is stabiel, wordt geregistreerd en is daardoor ook makkelijk controleerbaar. In feite lijkt het omwille van zijn eenvoudige hanteerbaarheid in de praktijk, dan ook het onderscheidingscriterium bij uitstek. Ook onder het toekomstig recht, blijft het onroerend vermogen de garanties bieden voor een vrijwel waterdicht criterium. Maar is het criterium wel echt zo waterdicht? En is het gebruik van het onroerend goed als onderscheidingscriterium rechtvaardig? Een aantal bedenkingen worden hieronder uiteengezet.

Res mobilis, res vilis

1. Alle goederen die onroerend zijn, zijn waardevol. Alle goederen die roerend zijn, zijn dit niet. Deze veronderstelling ligt aan de grondslag van het onderscheid. De idee dat het onderscheid der goederen op een waardeoordeel berust, is omstreden. Het verouderde waardeoordeel dat aan de grondslag lag van het huidige onderscheid der goederen, stemt niet meer overeen met de situatie van vandaag. Toch wordt dit waardeoordeel in het recht soms nog als uitgangspunt gebruikt. Het vernieuwde onderscheid der goederen komt hier niet aan tegemoet.
2. In het fiscaal recht houdt men voor het berekenen van de personenbelasting, zowel rekening met het onroerend als het roerende vermogen. Voor de toegang tot een sociale woning is dit anders: enkel het onroerend vermogen heeft een invloed op de toegang tot een sociale woning. Het zou de gelijkheid in het sociaal recht ten goede komen om niet enkel rekening zou houden met het onroerend vermogen, maar ook een deel van het roerend vermogen in acht te nemen. Maar op welke manier kan men aan deze lacune tegemoetkomen? Dat men in de vernieuwde wet die de vereisten om aanspraak te maken op een sociale huurwoning aanschroeft, het onroerend vermogen als maatstaf gebruikt is niet zo verwonderlijk. Onroerend vermogen als criterium heeft namelijk één bijzonder groot voordeel: iedere overdracht of verkrijging van een onroerend goed is geregistreerd en is zeer gemakkelijk na te trekken. Roerend vermogen biedt deze zekerheid niet. Het is vluchtiger en makkelijk verhandelbaar, waardoor het roerend vermogen voortdurend kan fluctueren. Rekening houden met het roerend vermogen is dus gemakkelijker gezegd dan gedaan. Men kan zich de vraag stellen of een registratie van roerende goederen niet tegemoet kan komen aan het onzekere karakter van het roerend vermogen.
3. In Nederland werkt men al meer dan twintig jaar met een categorie van registergoederen. Dit zijn roerende goederen die zo waardevol zijn dat de overdracht of vestiging noodzakelijk ingeschreven dient te worden bij de openbare registers. Door die registratieplicht hebben derden en ook de overheid een meer uitgebreide bron van informatie. Die extra informatie zou aanleiding kunnen geven tot een nieuw onderscheidingscriterium, waarbij niet enkel onroerend vermogen, maar ook de meest waardevolle roerende goederen in acht genomen kunnen worden. De extra informatie zou het mogelijk maken een iets genuanceerder beeld te krijgen van iemands vermogen. Daarnaast zou het, eens het register voldoende gegevens bevat, een makkelijk te hanteren maatstaf zijn in de praktijk.

Het nadeel aan deze methode is dat indien we een categorie van registergoederen zouden invoeren naar het Nederlandse voorbeeld en bijgevolg enkel zeer kostelijke zaken zouden registreren, dit in praktijk weinig zou opleveren. Het zijn immers goederen die enkel de *happy few* zich kunnen veroorloven. Het zou dan ook maar in zeer weinig of geen gevallen iets veranderen aan iemands vermogenspositie of aanspraak op een sociale woning. Men zou er in België voor kunnen opteren om een meer omvangrijke registratieplicht in te voeren en bijvoorbeeld ook luxegoederen te registreren, zoals dure auto’s. Indien men met deze goederen rekening zou kunnen houden, zou dit al meer aanleunen bij een echte vermogensvoorwaarde. Maar, is het wel realistisch om een bijzonder register op te stellen met als oogmerk enkel de rechtvaardige toewijzing van sociale woningen? En wat met de privacy van degene die dergelijke luxegoederen bezitten? Een invoering van de registergoederen conform het Nederlandse recht, zou een eerste stap in de goede richting zijn maar zou dus niet veel opleveren. Een meer uitgebreide registratieplicht, zou dan misschien wel iets opleveren, maar zou stuiten op een hoop kritiek en een zware administratieve last met zich meebrengen. Roerende goederen vertonen daarnaast ook niet hetzelfde stabiele karakter als onroerende goederen. Een registratie van roerende goederen zou bovendien een belemmering betekenen voor de gemakkelijke verhandelbaarheid die het roerend vermogen typeert. Een echte uitkomst, biedt de categorie van registergoederen volgens mij dus niet.

1. Om de doelstelling van de wet te bereiken en ervoor te zorgen dat sociale woningen bewoond worden door de financieel meest kwetsbare groep, zou er een alternatief gevonden moeten worden voor de registratieplicht. De wetgever zou ervoor kunnen opteren om een echte vermogensvoorwaarde in te voeren. Zowel roerende als onroerende goederen zouden in rekening worden gebracht. Een woning, een grond, een gulle bankrekening, aandelen of een effectenportefeuille zouden dan allemaal een rol spelen voor de toegang tot een sociale woning. De maatstaf zou dan zijn of de betrokkene met de middelen die hij heeft, zelf in zijn woonbehoefte zou kunnen voorzien. Naar mijn mening zou het juist en rechtvaardig zijn, om de woonbehoefte, die voor de wetswijziging doorslaggevend was, opnieuw als richtsnoer te gebruiken. Het bezit van een onroerend goed dat geschikt is als woning, zou een absoluut beletsel vormen voor de toegang tot een sociale woning. Een gedeelte van een onroerend goed, zou enkel een beletsel vormen indien de waarde van dat gedeelte, voldoende zou zijn om op de private markt een woning te vinden. Voor het roerende vermogen zou de wetgever een plafond moeten instellen vanaf wanneer hij het vermogen toereikend acht om in eigen woonbehoefte te voorzien op de private markt. De sociale verhuurmaatschappijen zouden de machtiging moeten krijgen om het roerende vermogen van de kandidaten voor een sociale woning na te gaan. Dit zou bijvoorbeeld mogelijk zijn aan de hand van een formulier dat tijdens de aanvraagprocedure door de kandidaat-huurder ingevuld dient te worden en waar men dient aan te geven of men aandelen of effecten bezit en bij welke bank men een rekening heeft. De sociale verhuurmaatschappijen zouden op hun beurt de rekeninginformatie kunnen opvragen bij de banken.
2. Indien we een dergelijke vermogensvoorwaarde zouden invoeren in Vlaanderen, zou dit de rechtvaardigheid toch tot op een zeker niveau verzekeren. Het roerende vermogen, waar mogelijks de grootste waarde van iemands bezit te vinden is, wordt immers mee in rekening genomen. Het zou veel moeilijker zijn voor mensen met een zeker kapitaal, om deze voorwaarden te omzeilen. Maar wat dan met de privacy van de sociale huurders? Aangezien sociale huurders aan een verlaagd tarief een woning kunnen betrekken op kosten van de maatschappij, mogen er naar mijn mening bij de aanvraag wel bepaalde persoonlijke gegevens verzameld worden. Het is immers een gunst van de overheid, waar de uitwisseling van gegevens, voor zover rechtvaardig, tegenover kan staan.

Eigendommen in het buitenland

1. Een tweede probleem dat opduikt indien men het onroerend vermogen als criterium hanteert, is het onroerend vermogen in het buitenland. Nagaan of iemand onroerende goederen bezit in België is dankzij de registratieverplichting een eenvoudige aangelegenheid. Nagaan of iemand onroerende goederen bezit in het buitenland, is een ander paar mouwen. Bij veel landen is er immers een gebrek aan gegevensuitwisseling. De kandidaat-huurders moeten aantonen dat ze geen buitenlandse eigendom bezitten en dit gebeurt in België middels een verklaring op eer. Het woord van de kandidaat-huurder is derhalve de enige waarborg die het Belgische recht biedt. Er is geen instantie die in België de waarheid van die verklaring onderzoekt. In Nederland is er al jaren een soort controlemogelijkheid voor sociale verhuurmaatschappijen, zij kunnen namelijk beroep doen op een privébedrijf om mogelijke fraude op te sporen in het kader van een onderzoek.

Toch ontstaan er gelijkaardige initiatieven in België. Eerder dit jaar belastte een verhuurmaatschappij in Antwerpen een privébedrijf met de taak een onderzoek te doen naar mogelijke leefloonfraude. Toen dit aan het licht kwam, werd dit zwaar veroordeeld door minister Denis Ducarme. Naar zijn mening was dit onderzoek onwettig en had het OCMW zijn beroepsgeheim geschonden door persoonlijke gegevens van de huurders uit te wisselen aan een privébedrijf. Een onderzoeksmogelijkheid zoals in Nederland, leek uitgesloten. In juni van dit jaar was er in de media opnieuw sprake van een onderzoek door een privébedrijf op verzoek van een sociale verhuurmaatschappij in Hamme. Dankzij dit onderzoek ontdekte zij een heel aantal buitenlandse woningen die eigendom waren van sociale huurders. De zaak komt voor de vrederechter van Hamme, die het onderzoek goedkeurt en akkoord gaat met de stopzetting van de huurcontracten van de sociale huurders in kwestie.[[408]](#footnote-408) Er is nu een beroepsprocedure lopende aan het Hof van Beroep van Dendermonde waarin de sociale huurders argumenteren dat er bepalingen van de privacywet geschonden zouden zijn. Hoewel er dus nog geen uitspraak is in deze zaak, is het vonnis van de vrederechter toch bijzonder opmerkelijk gezien de houding van minister Ducarme in het begin van dit jaar. Zou er toch een draagvlak kunnen zijn voor dergelijke onderzoeken in België? Naar mijn mening zou een zekere controlemogelijkheid zeker raadzaam zijn.

Ook voor het fiscaal recht zouden dergelijke onderzoeken iets kunnen opleveren. Mensen met onroerende eigendom in het buitenland, dienen dit aan te geven op hun belastingbrief. Dubbele belasting op het onroerend goed is uitgesloten, maar het is wel mogelijk dat men in België belast wordt op roerende inkomsten. Vroeger was hier zeer weinig mogelijkheid tot controle en veel mensen slaagden erin om hun buitenlandse eigendommen verborgen te houden voor de fiscus. Sinds enkele jaren is dit bemoeilijkt. België heeft een aantal verdragen afgesloten met heel wat landen waardoor er automatisch gegevens omtrent onroerende eigendommen worden uitgewisseld. Als belastingplichtige is het dus moeilijk om een goed, gelegen in één van de landen die deel zijn aan het verdrag, te verbergen. Anders is het voor landen die geen deel zijn aan het verdrag. Net zoals in het sociaal recht volstaat daarvoor een verklaring op eer.[[409]](#footnote-409)

###### Aanbevelingen

1. Indien het nieuw Burgerlijk Wetboek in werking zal treden, zal dit niet tegemoet komen aan een aantal problemen. Een van die problemen is het gegeven dat ook na de hervorming niet duidelijk uit de wet zal blijken dat onroerende en roerende eigendom steeds meer convergeren wat hun waarde betreft. In het sociaal recht heeft dit verregaande gevolgen. Er wordt enkel rekening gehouden met het onroerend vermogen. Dit is deels ook te verklaren door het feit dat onroerend vermogen zeer stabiel is, geregistreerd wordt en daardoor ook makkelijk te controleren is. Toch is het onroerend vermogen als criterium niet helemaal ideaal. Er duiken een aantal problemen op. Ten eerste, gaat het negeren van het roerende vermogen mogelijk ten koste van een gelijke en rechtvaardige behandeling. Het lijkt aangewezen om te zoeken naar een manier waarop er ook rekening gehouden kan worden met roerend vermogen. Om een gelijkaardige garantie van zekerheid en controleerbaarheid voor roerende vermogens te kunnen bieden, kan er worden nagedacht over een nieuw register voor roerende vermogens. Doch lijkt dit niet aangewezen in de praktijk. Het invoeren van een echte vermogensvoorwaarde, waarbij sociale huurders extra gecontroleerd worden om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning, lijkt gunstiger. Een tweede, meer algemeen probleem dat aantoont dat het gebruik van het onroerend vermogen als criterium niet waterdicht is, is het bezit van onroerend vermogen in het buitenland. Door gebrek aan een gegevensuitwisseling is dit moeilijk te controleren en wordt dit voorlopig nagegaan door een verklaring op eer. Meer informatie omtrent buitenlandse eigendommen, zou niet enkel het sociaal recht ten goede komen, maar ook het fiscaal recht.

### De roerende goederen

#### Voorgestelde ontwikkelingen

1. Wat de roerende goederen betreft, zijn de veranderingen die worden voorgesteld in het nieuw Burgerlijk Wetboek minder ingrijpend. De auteurs van het nieuw Burgerlijk Wetboek bevestigen, ondanks de kritiek, de inhoud van artikel 526 BW. Wat de formulering betreft, zal er wel een aanpassing gebeuren. Het artikel strekt zich immers uit over zakelijke en persoonlijke rechten. De zakelijke rechten zijn het eigendomsrecht, de mede-eigendom en de zakelijke gebruiksrechten waaronder ook het recht van erfpacht en opstal. De persoonlijke rechten zijn de schuldvorderingen die aanspraak geven op het verkrijgen van een zakelijk recht op een onroerend goed en verbintenissen op een onroerend goed. Indien deze laatste verbintenis een verbintenis *dare* is, is het onroerend; is het daarentegen een verbintenis tot *facere of non facere* is het roerend. Het nieuwe artikel komt dus niet echt op revolutionaire manier tegemoet aan de kritiek, maar biedt door middel van een heldere formulering wel een antwoord op de kritiek dat de formulering van het artikel misleidend en dubbelzinnig zou zijn.[[410]](#footnote-410)
2. De opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek brengen eveneens geen wijziging aan aan de residuaire aard van de roerende goederen. De fictie van de roerende goederen door anticipatie moet volgens de opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek wel onder handen genomen worden. De vervroegde roerendmaking die in België en Frankrijk gebruikt wordt, vindt zijn oorsprong niet in de wet maar in de rechtspraak en rechtsleer.[[411]](#footnote-411) De opstellers van het wetboek hebben een formalisering van die categorie van de roerende goederen voor ogen. Roerendmaking door anticipatie zou dan mogelijk zijn, ofwel door een wettelijke bepaling, ofwel door een contract. Indien de roerendmaking opgenomen wordt in een contract, dient de wil en de bedoeling van de partijen duidelijk te zijn, moet blijken dat zij niet het opzet hebben om derden te schaden en wordt de termijn voor de losmaking uitdrukkelijk opgenomen in het contract.[[412]](#footnote-412)

#### Mogelijke struikelblokken

1. Een bemerking die bij de visie van de opstellers te maken is, is het moeilijk verenigbare karakter van de toelaatbaarheid van de roerende goederen door anticipatie met dat van het verlangen naar een meer objectief en strikter criterium voor de onroerende goederen uit de aard. De onroerende goederen uit de aard moeten objectiever benaderd worden volgens de opstellers van het nieuw Burgerlijk Wetboek. Volgens een objectieve benadering is alles dat deel uitmaakt van de grond, onroerend uit de aard. Als we de fictie van de roerende goederen door anticipatie toelaten, halen we de objectiviteit van de incorporatie mogelijks weer voor een stuk onderuit. Er wordt in de literatuur geopperd dat de herkwalificatie van het goed te ingrijpend is en dat we de kwalificatie van een goed niet kunnen overlaten aan de wil van partijen. Het zou daarom beter zijn om niet te herkwalificeren, maar om de partijen binnen de perken van de wet, een contract te laten sluiten omtrent de bestanddelen van de grond, waarbij zij dit contract en diens verbintenissen naar behoeven aan hun situatie aanpassen.[[413]](#footnote-413)

## Synthese

1. In het bovenstaande deel werd besproken hoe men de knelpunten van de toepassing van het onderscheid zou kunnen aanpakken. De invoering van een nieuw Burgerlijk Wetboek kan in het goederenrecht dan wel soelaas bieden, maar er zullen extra inspanningen nodig zijn om de complicaties in de andere rechtstakken te ondergraven. De verwevenheid van de verschillende rechtstakken op het gebied van het onderscheid der goederen waarbij men in zowel het fiscaal als in het sociaal recht beroep doet op burgerrechtelijke bepalingen, is een gegeven dat men niet uit het oog mag verliezen indien men hervormingen in één van de takken tot zijn recht wil laten komen. Het succes van de hervorming van het Burgerlijk Wetboek, is dan ook niet verzekerd indien er geen aandacht wordt besteed aan de verwevenheid met andere rechtstakken en de wederzijdse beïnvloeding tussen de takken onderling. De belangrijkste aanbevelingen en bedenkingen die in het derde deel van deze masterscriptie werden ontwikkeld, worden hieronder op een samenvattende manier toegelicht.

*Op welke manier dient men de verwevenheid tussen de verschillende rechtstakken te benaderen opdat de vernieuwde summa divisio duurzaam kan zijn?*

Het verouderde onderscheid der goederen uit het burgerlijk recht transponeren op andere rechtstakken gaat niet zonder slag of stoot. De positie van het fiscaal recht en het sociaal recht ten opzichte van het burgerlijk recht is ongelijksoortig. Daar waar het fiscaal recht erin slaagde het onderscheid der goederen naar zijn hand te zetten, nam men het onderscheid zonder enige aanpassing over in het sociaal recht. Daar waar het fiscaal recht niet alleen beïnvloed werd door het goederenrecht maar ook het goederenrecht zelf beïnvloedde, was er van wederzijdse beïnvloeding tussen het sociaal recht en het burgerlijk recht geen sprake. Daar waar de toepassing van het onderscheid in het fiscaal recht problematisch is omwille van de ruime criteria die worden gehanteerd, is de toepassing van het onderscheid in het sociaal recht problematisch omwille van het verouderde waardeoordeel dat schuilgaat onder de *summa divisio.*

Om het onderscheid der goederen in iedere tak werkzaam te maken, dienen we de specifieke situatie van de twee verschillende rechtstakken in acht te nemen en op basis daarvan na te denken over mogelijke aanpassingen. Het onderscheid der goederen is om verschillende redenen gebrekkig en de oorzaak van de problemen is niet hetzelfde in het fiscaal recht als in het sociaal recht. Het ene gebrek geeft aanleiding tot problemen in het fiscaal recht, het andere leidt tot onrechtvaardigheid in het sociaal recht. Die problemen worden niet of niet volledig opgelost door middel van een wijziging van het burgerlijk recht. Er dienen dus extra veranderingen te worden doorgevoerd binnen de rechtstakken zelf.

*Op welke manier kunnen we de invloed van het fiscaal recht op de summa divisio kanaliseren?*

1. Het probleem dat aan de basis ligt in het fiscaal recht is het feit dat het onderscheid gebaseerd is op ruime criteria die voor interpretatie vatbaar zijn. Krachtige spelers, zoals de fiscus, zijn in staat om deze criteria naar hun hand te zetten en kunnen zo een grote invloed hebben op het burgerlijk recht. Gezien de twee rechtstakken het onderscheid der goederen voor volledig andere doelstellingen gebruiken, is die beïnvloeding niet gunstig. In mijn ogen is een zekere autonomie van het fiscaal recht, daar waar de burgerrechtelijke definities aan slagkracht missen, noodzakelijk. Die autonomie is nodig om te voorkomen dat de nieuwe criteria en het onderscheid der goederen in het burgerlijk recht niet opnieuw aan effectiviteit verliezen omwille van uitspraken in fiscale geschillen. De fiscus is er immers op gebrand om gebruik te maken van de schimmigheid van een criterium opdat een goed een onroerende kwalificatie zou verkrijgen. Als we dit toelaten, zal eenzelfde evolutie niet uit te sluiten zijn. De groep van fictieve onroerende goederen zal toenemen als we de fiscus zijn gang laten gaan en als de rechtbanken geen sterk afgelijnde criteria hebben om zich aan vast te houden. Indien we in het fiscaal recht inderdaad een autonoom begrippenkader hebben, kan het onderscheid der goederen in het burgerlijk recht, dienstdoen waarvoor het dienst moet doen zonder nodeloze complicaties. Dergelijke complicaties ontstonden de afgelopen decennia echter wel en dan vooral binnen de sectie van de onroerende goederen. Met het nieuw Burgerlijk Wetboek zullen we evolueren naar objectievere criteria, maar het is belangrijk om erop toe te zien dat deze criteria niet opnieuw een eigen leven gaan leiden door de invulling van de rechtbanken of andere rechterlijke organen, zodat we eindigen met convergente categorieën van onroerende goederen, zoals in Nederland het geval is.

*Op welke manier kunnen we tegemoetkomen aan de onrechtvaardigheid van het onroerend vermogen als criterium?*

1. Het probleem dat aan de basis ligt van de discussie in het sociaal recht, is het feit dat het gebruik van onroerende goederen als onderscheidingscriterium, hoewel ogenschijnlijk zeer makkelijk hanteerbaar in de praktijk, onrechtvaardig is.

Het loutere bezit van onroerend vermogen om mensen in categorieën van rijk of arm, gerechtigd of niet-gerechtigd te verdelen, is niet rechtvaardig. Het onderscheid der goederen vertegenwoordigt immers al lang geen onderscheid in waarde meer. Toch wordt dat gegeven in het sociaal recht genegeerd en is een Napoleontisch waardeoordeel de maatstaf om te beslissen over huisvesting van duizenden mensen. Om aan die onrechtvaardigheid tegemoet te komen en ook rekening te kunnen houden met het roerend vermogen, werden er in dit deel twee mogelijke oplossingen uitgewerkt. Een eerste suggestie bestaat erin om niet enkel onroerende goederen te registreren, maar ook roerende goederen. Dit zou het roerend vermogen als criterium aantrekkelijker maken en zou de mogelijke controle op het bezit van roerende goederen vergemakkelijken. De voordelen blijken echter niet op te wegen tegen de nadelen: een registratie van roerend vermogen bleek te verregaand. De registratie van roerende goederen zou immers niet meteen zeer doeltreffend zijn, aangezien het onmogelijk is om alle roerende goederen te registreren. Daarnaast zou het recht op privacy in het gedrang kunnen komen indien men een strenge registratieverplichting nastreeft. Ten slotte zou het de verhandeling van roerende goederen sterk bemoeilijken. Een tweede suggestie om tegemoet te komen aan de onrechtvaardigheid, is het invoeren van een echte vermogensvoorwaarde of een middelentoets. Op die manier wordt de groep van betrokkenen gereduceerd van iedereen die roerende goederen bezit, naar diegenen die aanspraak wensen te maken op een sociale huurwoning. Een extra controle van het vermogen druist dan ook veel minder in tegen het recht op privacy aangezien een zekere inbreuk op de privacy gerechtvaardigd is indien men op kosten van de maatschappij aan een verlaagd tarief een woning wenst te huren.

Ook in de startnota van de N-VA voor de Vlaamse regeringsonderhandelingen[[414]](#footnote-414) is een soortgelijke visie te vinden. Hoewel nog op een zeer abstracte manier, wordt er gewag gemaakt van een middelentoets voor sociale huurders. Op welke manier die middelentoets uitvoering krijgt in praktijk, is nog niet duidelijk.

*Op welke manier kunnen we tegemoetkomen aan de lacunes van het onroerend vermogen als criterium?*

Naast onrechtvaardig, is het gebruik van het onroerend vermogen als onderscheidingscriterium eveneens niet waterdicht. Dit gebrek is niet enkel een probleem voor mogelijke fraude in het sociaal recht, maar ook voor fraude in het fiscaal recht. Nagaan of iemand onroerende goederen bezit in België is dankzij de registratieverplichting een eenvoudige aangelegenheid. Dezelfde garantie heeft men niet indien men wil nagaan of iemand onroerende goederen bezit in het buitenland. De laatste jaren heeft België verdragen afgesloten met heel wat landen waardoor er automatisch gegevens omtrent onroerende eigendommen worden uitgewisseld. Als kandidaat-sociale huurder of als belastingplichtige is het bijgevolg moeilijk om een onroerend goed, gelegen in één van de landen die deel zijn aan het verdrag, verborgen te houden. Anders is het voor landen die geen deel zijn aan het verdrag. In die gevallen volstaat het voor de belastingplichtige of de kandidaat-sociale huurder om op eer te verklaren dat hij of zij geen onroerend vermogen bezit in het buitenland. Het woord van iemand die er belang bij heeft om dat goed verborgen te verhouden, is de enige garantie. Naar mijn mening zouden meer onderzoeksmogelijkheden, bijvoorbeeld door middel van een onderzoek, aangewezen zijn. Dit jaar ontstonden er in België een aantal van die initiatieven. De startnota van de N-VA voor de Vlaamse regeringsonderhandelingen die een aantal dagen geleden werd vrijgegeven, stelt eveneens voor om uitgebreidere controlemogelijkheden te creëren.[[415]](#footnote-415) Opnieuw wordt dit op een zeer algemene manier opgeworpen in de startnota en is het onduidelijk op welke manier dit geconcretiseerd zal worden. Het is dan ook niet duidelijk of privéonderzoeken op verzoek van sociale verhuurmaatschappijen, zoals zeer recent goed gekeurd door het vredegerecht te Hamme, in de toekomst aangemoedigd zullen worden.

*Conclusie*

Er is dus werk aan de winkel. Het nieuw Burgerlijk Wetboek is een stap in de goede richting en kan, mits de nodige beleidskeuzes en richtsnoeren, succesvol zijn om het goederenrecht meer up to date te maken. Toch lijkt het mij voor de werking van het nieuwe goederenrecht, ook noodzakelijk om het fiscaal recht onder handen te nemen en ervoor te zorgen dat het goederenrecht niet misvormd wordt door het verlangen van de fiscus om extra onroerende voorheffing te innen. Daarnaast is het belangrijk dat het duidelijk wordt dat onroerende goederen niet noodzakelijk het grootste deel van iemands vermogen vertegenwoordigen en dat dit onderscheid bijgevolg niet de beste maatstaf is om mensen in categorieën onder te verdelen. De startnota van de N-VA voor de Vlaamse regeringsonderhandelingen die mogelijk een belangrijke invloed kan hebben op een toekomstig Regeerakkoord, lijkt hiervoor op het eerste zicht een belangrijke sprong voorwaarts te kunnen betekenen.

# Conclusie

Het onderscheid der goederen is de afgelopen tweehonderd jaar nagenoeg niet veranderd. Hoewel een dergelijke stabiliteit in de wetgeving hand in hand lijkt te gaan met rechtszekerheid, stemt dat vermoeden niet overeen met de werkelijkheid. Het onderscheid verandert immers niet op papier, maar wordt voortdurend gewijzigd door de rechtspraak, met tegenstrijdige en onduidelijke interpretaties tot gevolg. Het incorporatiecriterium werd bijvoorbeeld zodanig ruim geïnterpreteerd dat de uitspraak van de zaak afhankelijk wordt van onvoorspelbare en variabele factoren zoals de wil van partijen en het oordeel van de rechter. Het antieke burgerlijke onderscheid dat op meerdere vlakken gebrekkig is en berust op een verouderd waardeoordeel, wordt niet enkel toegepast in het burgerlijk recht, maar ook in het sociaal recht. Logischerwijs is het gebrek aan rechtszekerheid in het burgerlijk recht, eveneens nefast voor de tak waarop het onderscheid wordt getransponeerd. In het sociaal recht laaide de discussie omtrent het verouderde onderscheid de laatste jaren op naar aanleiding van een verstrenging van de voorwaarden om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning. Iemands roerend vermogen is namelijk volledig irrelevant voor het betreden van een sociale huurwoning, terwijl het kleinste aandeel in een onroerend goed, de toegang tot een sociale woning verhindert. De nieuwe wetswijziging is een bedreiging voor de gelijkheid en brengt eveneens het recht op een behoorlijke huisvesting in het gedrang. Daar waar het onderscheid zonder meer wordt toegepast in het sociaal recht, is dit niet zo in het fiscaal recht. Het gebrek aan rechtszekerheid in het burgerlijk recht is immers zelfs gedeeltelijk het product van de toepassing van het onderscheid op fiscale kwesties. Het is immers in fiscale zaken dat de rechtbanken en hoven de meest ophefmakende uitspraken deden en het werd al snel duidelijk dat dergelijke uitspraken verreikende gevolgen hadden.

De interactie tussen de verschillende rechtstakken, waarbij een toepassing van het burgerlijk recht op andere takken, niet enkel repercussies heeft op de andere domeinen, maar ook op het burgerlijk recht zelf, is een gegeven dat niet genegeerd mag worden. Het succes van een hervorming in één van de takken, is enkel gegarandeerd indien de mogelijke invloed van andere rechtstakken in rekening wordt genomen. Er is nood aan verandering en een modernisering van het nieuw Burgerlijk Wetboek is een belangrijke eerste stap. Het nieuw Burgerlijk Wetboek biedt een antwoord op de belangrijkste kritieken uit de burgerrechtelijke literatuur. Het huidige recht wordt gemoderniseerd, er worden objectieve criteria geformuleerd en verschillende inconsistenties, waaronder het onderscheid tussen de onroerende goederen door incorporatie en de onroerende goederen door bestemming, worden op een creatieve manier ondergraven. Indien men het nieuw Burgerlijk Wetboek benadert vanuit een burgerrechtelijk vacuüm, lijkt het nieuwe goederenrecht een lang leven beschoren. Maar, in praktijk overlappen de verschillende rechtstakken en werd het de laatste decennia duidelijk dat het burgerlijk recht niet volledig op zichzelf staat. De houdbaarheid van het vernieuwde onderscheid der goederen, zou naar mijn mening geoptimaliseerd worden indien op voorhand een aantal nefaste factoren beperkt of uitgesloten worden. Ten eerste lijkt een concretisering van het nieuwe onderscheid op zijn plaats. Om een uniforme toepassing van het recht te verkrijgen, is het raadzaam om door middel van een aantal beleidskeuzes en richtlijnen, aan te geven hoe het nieuwe onderscheid dient gehanteerd te worden. Ten tweede lijkt een zekere autonomie van het fiscaal recht op zijn plaats. De criteria die voorhanden zijn onder het huidige recht, gingen omwille van de toepassing daarvan in fiscale geschillen, immers een eigen leven leiden, met een steeds uitgebreidere groep van onroerende goederen uit de aard tot gevolg. Ten derde lijkt het mij aangewezen om, wat de sociale woninghuur betreft, het debat opnieuw te openen over de geschiktheid van het onderscheid der goederen als onderscheidingscriterium. In de literatuur is er immers consensus dat het onderscheid der goederen, al lang niet meer overeenstemt met het Napoleontische waardeoordeel waarop men zich in deze wet baseert.

Op de vraag of het huidige onderscheid houdbaar is, is mijn antwoord negatief. Er is nood aan verandering, aan een frisse wind, aan een antwoord op alle kritiek die al meer dan honderd jaar op het onderscheid wordt geuit. Het is tijd dat men tegemoetkomt aan de onrechtvaardigheden en inconsistenties die het onderscheid teweegbrengt. Op de vraag of het toekomstige onderscheid, zoals in het nieuw Burgerlijk Wetboek wordt voorgesteld, houdbaar is, is mijn antwoord niet negatief, maar ook niet positief. Na het onderzoek in deze masterscriptie, is het immers duidelijk dat een wijziging van het burgerlijk recht alleen, hoogstwaarschijnlijk geen soelaas zal bieden voor andere rechtstakken, maar op lange termijn ook niet voor het goederenrecht zelf. De verwevenheid van de verschillende rechtstakken is hetgeen het recht zo interessant maakt, maar ook hetgeen dat het wetgevende proces extra complex maakt. De capaciteit om die kruisbestuiving in rekening te nemen en de verschillende rechtstakken met elkaar in overeenstemming te brengen, onderscheidt een goede wetgever van een zeer goede. Het nieuw Burgerlijk Recht is reeds een goed begin, maar kan, mits een aantal kleine aanpassingen in andere rechtstakken, mogelijk het begin zijn van een nieuwe periode waarin de wet centraal staat en rechtszekerheid en gelijkheid opnieuw gewaarborgd zijn.

# Bibliografie

## BELGIE

### Wetgeving

* Belgische Grondwet, *BS* 7 februari 1831.
* Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980.
* Bijzondere wet betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, *BS* 17 januari 1989.
* Burgerlijk Wetboek van 21 maart 1804, *Code Napoléon* 3 september 1807.
* Wetboek van Koophandel, *BS* 10 september 1807.
* Wet van 16 december 1851 betreffende de voorrechten en hypotheken, *BS* 22 december 1851.
* Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, *BS* 1 december 1939.
* Wetboek van de Inkomstenbelasting, *BS* 30 juli 1992.
* Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.
* Decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 11 juli 2013.
* Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 13 december 2016.
* Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 14 november 1996.
* Code Wallon du Logement, *BS* 4 december 1998.
* Besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij, *BS* 13 december 2000.
* Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007.
* Besluit van 26 september 2013 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, *BS* 2 december 2013.
* Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017.
* Besluit van 13 juli 2017 van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 6 oktober 2017.
* Vlaamse Woonraad, Advies, ‘Naar een versterkt recht op wonen’, 19 december 2013, nr. 2013/17.
* Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 444p.
* Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het uitsluiten van de sociale huisvesting van onderdanen van landen die geen controle op de naleving van de eigendomsvoorwaarde toestaan, ingediend op 15 maart 2017.
* Amendement (HASQUIN) tot herziening van titel II van de Grondwet door invoeging van artikel 24bis betreffende de economische en sociale rechten, *Parl.St.* Senaat, B.Z. 1991-1992, nr. 100-2/3, 19.
* Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft*, Parl. St.* Vlaams Parlement, 1996-97, nr. 654/1, 11.
* Nota aan de Vlaamse Regering, VR/2015/1812/DOC.1443/1TER, 3.
* Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé bij het inschrijven voor een sociale assistentiewoning, *Hand*. Vl. Parl., 2013-2014, 11 maart 2014, C-149-WEL12,5.
* Belg benut mogelijkheid om nalatenschap gratis te verwerpen, Perscommuniqué, Brussel 5 juli 2019, <https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/belg-benut-mogelijkheid-om-nalatenschap-gratis-te-verwerpen>.

### Rechtspraak

* HvJ 16 januari 2003, nr. C-315/00, *Jur. HvJ* 2003, I, 563.
* GwH. 20 juni 2007, nr. 87/2007, nr. 87/2007, *Amén.* 2008, 50.
* GwH. 7 november 2013, n° 145/2013, <https://www.const-court.be/public/n/2013/2013-145n.pdf>*.*
* Cass. 23 juli 1858, *Pas*. 1858, 241.
* Cass. 8 juni 1922, *Pas*. 1922, I, 348.
* Cass. 17 juli 1938,*Pas*. 1938, I, 259.
* Cass. 24 oktober 1938, *Pas.* 1938, I, 331.
* Cass. 17 januari 1955, *Pas.* 1955, 510.
* Cass. 21 september 1978, *JT*1979, 306.
* Cass. 11 september 1980, *Arr. Cass.* 1980-81, 32.
* Cass. 15 september 1988, *A.F.T.* 1989, 78, NOOT [LAURENT, F.](https://jura.kluwer.be/secure/documentview.aspx?id=dn8363&bron=doc)
* Cass. 23 februari 1989, *Fisc. Koer*. 1989, 366, noot NEMERY DE BELLEVEAUX, J.P.
* Cass. 23 november 1989, *Arr. Cass*. 1989-1990, 414.
* Cass. 20 februari 1997, *Pas.* 1997, I, 259.
* Cass. 14 februari 2008, *RW* 2009-09, 456, noot SAGAERT, V., *JLMB* 2008, 1700.
* Cass. 23 juni 2008, *RW* 2010-2011, 1519.
* Cass. 15 maart 2012, *Arr. Cass.* 2012, 678, *Fiscoloog,* 2012, 423, noot SALVE, A.
* RvS, 17 november 2008, nr. 187.998, *RW* 2009-10, 957.
* Antwerpen, 5 februari 2002, *TFR* 2002, 889.
* Bergen 5 juni 1986, *F.J.F*.1996, 198.
* Brussel 24 december 1987*, Rec. gén. enr. not*. 1987, nr. 23535, 415.
* Gent 17 mei 1966, *Rev. Fisc*. 1967, 322.
* Gent 12 maart 1991, *T. Vred.* 1991, 212.
* Gent 21 december 1999, *F.J.F.* 2000, 440.
* Gent 16 maart 2000*, Fisc. Koer.* 2000, 26.
* Gent 14 december 2004, *TGR* 2005, 24.
* Gent 11 januari 2011, *TFR* 2011, afl. 405, 603.
* Gent 13 december 2016, *Fiscoloog* 2017, afl. 1510, 11.
* Luik, 17 maart 1983*, J.D.F.* 1984, 113.
* Luik, 13 juni 1983*, J.L.* 1983, 1175.
* Rb. Brussel 10 juni 1964, *Rec. gén.* 1965, nr. 20.823.
* Rb. Brussel 12 mei 1970, *Pas*. 1970, III, 113.
* Rb. Gent 18 oktober 2001, *Act. Fisc*. 2002, afl.10, 4.
* Rb. Huy 26 mei 1954, *Jur. Liège* 1954-55, 6.
* Rb. Kortrijk 4 december 1952*, Rev. Faill*. 1952-53, 127.
* Rb. Kortrijk 11 juni 1959, *Rec.gén.enr.not*. 1960, nr. 20278, 433.
* Rb. Leuven 16 februari 1982, *Rec. gén. enr. not.* 1982, nr. 22826.
* Rb. Luik 15 juni 2009*, F.J.F*. 2010, 1099.
* Vred. Brussel 26 mei 2009, *TBBR* 2009, afl. 10, 508 met noot BERNARD, N.
* Vred. Elsene 27 april 1994, *T. Vred*. 1997, 125.
* Vred. Hamme 6 juni 2019, nr. 2019/1231, *cvba De Zonnige Woonst t/ X. en Y*, onuitg.
* Vred. Ukkel 16 april 2007, *JLMB* 2007, 1003 met noot BERNARD, N.

### Rechtsleer

#### Boeken

* APERS, A., *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, onuitg. doctoraatsthesis rechten KU Leuven, 2016, 605p.
* APERS, A., *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 663p.
* BERNARD, N. en VAN MIEGHEM, W., *De huisvestingcrisis in Brussel: een probleem van betaalbaarheid en/of aanbod?*, Brussel, Bruylant, 2005, 150p.
* BERNARD, N., *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Brussel, Bruylant, 2016, 608p.
* BERNARD, N., *Précis de droit des biens*, Waver, Anthemis, 2017, 540p.
* COUSY, H., COUTURIER, J.J., VEKEMAN, R. en HERBOTS, J.H., *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1980, losbl.
* COUTURIER, J.J., PEETERS, B. en VAN DE VELDE, E., *Belgisch belastingrecht in hoofdlijnen,* Antwerpen, Maklu, 2016, 1280p.
* DAMBRE, M., DEFOOR, W., VANDROMME, T. en VANNESTE, K., *Huurzakboekje 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 430p.
* DE BROE, L., *Vademecum Fiscale Falconis*, Mechelen, Kluwer, 2017, 542p.
* DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 820p.
* DE PAGE, H. en DEKKERS, R. *Traité élémentaire de droit civil Belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, 1166p.
* DEMEURICHY, K., SCHMITZ, E. en VAN DONINCK, S., *Indirecte belastingen en onroerend goed*, Mechelen, Kluwer, 2007, 402p.
* DEMOLOMBE, C., *Cours de Code civil, Tome cinqième, De la distinction des biens, de la propriété, de l’usufruit, de l’usage et de l’habitation*, Brussel, Bruxelles Meline, Cans et Compagnie, 1854, 538p.
* DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 1079p.
* FAVRIL, A., *De rol van partijautonomie en het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen*, onuitg. masterthesis rechten KU Leuven, 2012, 61p.
* GILISSEN, J., *Historische inleiding tot het recht,* Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1981, 811p.
* GODDING, P., *Le droit privé dans les Pays-Bas méridionaux du 12e au 18e siècle,* Brussel, Académie Royale de Belgiue, 1987, 598p.
* HANSELAER, A. en HUBEAU, B., *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 273p.
* HANSENNE, J., *Les biens. Précis,* Luik, Edition collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, 627p.
* HEIRBAUT, D. en BAETEMAN, G., *De huidige en de originele tekst met alle wijzigingen in België van 1804 tot 2004. Le texte actuel et l'édition originale avec toutes les modifications en Belgique de 1804 jusqu'à 2004*, I, Mechelen, Kluwer, 2004, 1092p.
* HEIRBAUT, D., *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 428p.
* HUBEAU, B., *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief,* Brugge, die Keure, 1994, 1381p.
* HUBEAU, B. en DE LANGE, R., *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 188p.
* HUBEAU, B., *De Vlaamse Wooncode en de sociale huisvesting in het Vlaams Gewest*, Brugge, die Keure, 2007, 313p.
* LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens : Tome I : biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 498p.
* MAES, G., *De afdwingbaarheid van sociale grondrechten,* Antwerpen, Intersentia, 2003, 523p.
* PITTINI, A. en LAINO, E., *Le logement social européen – les rouages d’un secteur,* Brussel, Cecodhas/Housing Europe, 2012, 104p.
* RENARD, C. en J. HANSENNE, J., *Les Biens, Répertoire Notarial*, Brussel, II, Larcier, 1987, 119p.
* ROMAIN, J. F., *Droit réels – chronique de jurisprudence 1998-2005*, Brussel, Larcier, 2007, 332p.
* SAGAERT, V., *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785p.
* SNAET, S. en VERBEKE, A.L*, Mede-eigendom en onverdeeldheid*, Brugge, die Keure, 2011, 70p.
* SNIJDERS, H.J., *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 651p.
* SPRUYT, A., *Inleiding tot het belastingrecht,* Brugge, die Keure, 2002, 322p.
* SWINNEN, K., *Accessoriteit in het vermogensrecht,* Antwerpen, Intersentia, 2014, 546p.
* TILLEMAN, B., VERBEKE, A.L. en SAGAERT, V., *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 482p.
* VANDENBERGHE, H., *Goederenrecht,* Leuven, Acco, 2006, 248p.
* VAN DE WOESTEYNE, I., *Fiscaal recht in essentie*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 414p.
* VANDROMME, T., *De sociale huur als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, Onderzoek in opdracht van het agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid, Universiteit Antwerpen, 2015, 273p.
* VANDROMME, T., *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 341p.
* VANDROMME, T., *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 861p.
* VAN HOUTTE, J., *Beginselen van Belgisch Belastingrecht*, Brussel, Bruylant, 1979, 677p.
* VAN NESTE, F., *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 507p.
* WERDEFROY, F., *Registratierechten 2014-2015*, I, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 258p.
* WINTERS, S., VERMEIR, D., VAN DOOREN, W. en HUBEAU, B., *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes,* Leuven, Steunpunt Wonen, 2017, 178p.
* WYLLEMAN, A., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 177p.
* X, *Homans maakt regels voor sociale woning strenger,* 2016, <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/binnenland/1.2856378>*.*

#### Tijdschriften

* APPERMONT, N., “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 23-55.
* BASTENIE, M., “De fiscus en uw buitenlands onroerend goed”, *Vastgoed info 2010*, afl. 11-12, 1-2.
* BERNARD, N., “Des voies nouvelles pour le logement à caractère social”, *Jurim pratique de l’immobilier* *2/2015*, 3-7.
* BLOMME, P. “Geen privédetectives voor steuntrekkers in Antwerpen, 18 januari 2019, *De Tijd,* [www.tijd.be/politiek-economie/belgie/vlaanderen/geen-privedetectives-voor-steuntrekkers-in-antwerpen/10088424.html](http://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/vlaanderen/geen-privedetectives-voor-steuntrekkers-in-antwerpen/10088424.html)*.*
* DERINE, R.,” Overzicht rechtspraak zakenrecht”, *T.P.R*. 1965, nr. 1, 53-106.
* DUMON, F., “Les impôts directs, l’Etat de droit et la Constitution”, *JDF* 1984, 5-35.

GOEDEBUER, A., “De onroerende voorheffing op materieel en outillage”, *NFM* 2003, 239-264.

* HERMAND, O. en PHILIPPE, D.E., « Quand les meubles s’immobilisent », *Rec.gén.enr.not.,* 2004, 293-294.
* JACQUES, D., “Over stacaravans en onroerende voorheffing”, *T.F.R.* 2000, 653-655.
* JACQUES, D. en DESMET, J., “Rolkranen zijn niet onroerend: terugkeer naar de incorporatievereiste?”, *T.F.R.* 2002, 891-893.
* KESTEMONT, M. en DE MUYNCK, F., “L’arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d’urbanisme imposées à l’occasion de la délivrance des permis d’ubranisme”, *Jurim pratique de l’immobilier* *2/2015,* 7-29.
* KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUYE, H., “Overzicht van rechtspraak – zakenrecht (1980-1988)”, *T.P.R.* 1989, nr. 1, 1690-1857.
* KOKELENBERG, J., “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *TBBR* 1990, 215-218.
* KOKELENBERG, J., “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 337-347.
* KRINGS, E., “L’interprétation des lois fiscales”, *Rev. Fisc.* 1965,585-615.
* LAUWERS, N., “De draagwijdte van het beginsel ‘in dubio contra fiscum’”, *AFT* 2016, afl. 4, 26-59.
* MAES, G., “Juridische afdwingbaarheid van grondrechten op minimumvoorzieningen.”, *TSR* 2005, nr. 4, 609-658.
* MAES, G., “Het standstillbeginsel in verdragsbepalingen en in artikel 23 Gw.: progressieve (sociale) grondrechtenbescherming”, *RW* 2005-06, 1081-1094.
* MUYLLE, M., “Over het statuut der goederen: de rolkraan gewikt, gewogen en onroerend uit de aard bevonden”, noot onder Cass., 14 februari 2008, *TBO* 2008, 118-121.
* PRIEMUS, H., “Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government”, *International Journal of Housing Policy* 2011, 89-104.
* ROMAIN, J.F., « La distinction entre les biens », *J.T.* 2004, 277- 279**.**
* ROMAIN, J.F., “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB,* 2010/1, 63-147.
* SAGAERT, V., “Onroerendmaking door incorporatie: verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid”, *R.W.,* 2008-09, 457-459.
* SOUFFRIAU, P., “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip- Rolkranen?” *Fisc. Koer.* 2008, 464-567.
* TIBERGHIEN, A., “De interpretatie van de fiscale wet”, *AFT*1959-1960, 7-39.
* TIBERGHIEN, A., “Is het belastingrecht autonoom?”, *AFT* 1966, 289-291.
* VAN BRUSTEM, E., “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1703-1709.
* VANDROMME, T., “Privéfirma mocht bewijs over buitenlands onroerend goed vergaren”, *Juristenkrant* 2019, afl. 392, 6-7.
* VAN OMMESLAGHE, P., “Droit commun et droit fiscal”, *JDF*, 1989, 5-32.
* VAN VOOREN, W., “Gents sp.a-fractieleidster woont in sociale woning”, *De Tijd*, 4 oktober 2018, [www.tijd.be/politiek-economie/belgie/federaal/gents-sp-a-fractieleidster-woont-in-sociale-woning/10055813.html](http://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/federaal/gents-sp-a-fractieleidster-woont-in-sociale-woning/10055813.html)*.* (consultatie op 6 april 2018)
* ZENATI, F., « La proposition de refonte du Livre II du Code civil. Etude critique », *Rev.trim.dr.civ.* 2009, 211-244.
* X, “Dertien gevallen van fraude met sociale woningen in Antwerpen”, *De Morgen*, 9 oktober 2018, [www.demorgen.be/nieuws/dertien-gevallen-van-fraude-met-sociale-woningen-in-antwerpen~b47b0655/](http://www.demorgen.be/nieuws/dertien-gevallen-van-fraude-met-sociale-woningen-in-antwerpen~b47b0655/)*.* (consultatie op 6 april 2018)
* X, “Vijfduizend gezinnen met te hoog inkomen in sociale woning”, *Knack,* 5 oktober 2018, [www.knack.be/nieuws/belgie/vijfduizend-gezinnen-met-te-hoog-inkomen-in-sociale-woning/article-belga-1375571.html](http://www.knack.be/nieuws/belgie/vijfduizend-gezinnen-met-te-hoog-inkomen-in-sociale-woning/article-belga-1375571.html)*.* (consultatie op 6 april 2018)
* X, “Letterlijk. De startnota van N-VA voor de Vlaamse regeringsonderhandelingen”, *De Standaard,* 12 augustus 2019*,* [www.standaard.be/cnt/dmf20190812\_04555464](http://www.standaard.be/cnt/dmf20190812_04555464)*.* (consultatie op 14 augustus 2019)

#### Bijdragen in verzamelwerken en reeksen

* DE BROE, L. en DEBELVA, F., “Basisprincipes van het Belgisch fiscaal recht” in DE BROE, L. (ed.), *Vademecum Fiscale Falconis*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2017, 1-68.
* DE DECKER, P., “Tussen woord en daad: over de doorwerking van het recht op wonen in Vlaanderen”, in HUBEAU, B. en DE LANGE, R., (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 2005, 145-161.
* DE SMEDT, P., “De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen: In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?”, in orde van Advocaten Kortrijk (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht: vormingsprogramma 2006-2007*, Brussel, Larcier, 2008, 383-418.
* HANSELAER, A., “De verhuring van sociale woningen” in HUBEAU, B., (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, die Keure, 2017, 177-199, 177-199.
* HUBEAU, B., “Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde” in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 43-83.
* HUBEAU, B., “Inleiding – Het grondrecht op wonen aan het werk; maar (hoe) werkt het grondrecht op wonen? “, in BERNARD, N. en HUBEAU, B. (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis*?, Brugge, die Keure, 2013, 1-11.
* NULENS, T., “Streefcijfers voor de realisatie van sociale woningen: een vloek of een zegen?” in HUBEAU, B. en VANDROMME, T. *(*eds*.),* *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 257-291.
* PIRLET, B., “Propriété” in ROMAIN, J.F., (ed*.), Droit réels, Chronique de jurisprudence 2006-2015*, Brussel, Larcier, 2017, 3-73, 11-73.
* RIMANQUE, K., “Algemene situering van de sociale grondrechten in de Belgische rechtsorde”, in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 37-49.
* SPINNEWIJN, F., “Het afdwingbaar recht op wonen”, in DE DECKER, P., (ed.), *Woonnood in Vlaanderen*, Antwerpen, Garant, 2015, 545-549.
* TILLEMAN, B., “De notie roerend en onroerend goed” in TILLEMAN, B. en VERBEKE, A., (ed)., *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 3-42.
* VANDENHOLE, W., “Conclusie”, in BERNARD, N. en HUBEAU, B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?,* Brugge, die Keure, 2013, 283-309.
* VANDERBIESEN, K. en VANDROMME, T., “De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?”, in HUBEAU, B. en VANDROMME, T. (eds.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?*, Brugge, die Keure, 2017, 67-126.
* VANDROMME, T., “Een aanzet tot concrete invulling van het recht op wonen als resultaatsverbintenis”, in BERNARD, N. en HUBEAU, B. (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis?,* Brugge, die Keure, 2013, 157-183.
* VAN DAMME, P., “Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader,” in HUBEAU, B., (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017**,** 45-66.
* VAN POTTELBERGE, J., “Lokaal woonbeleid” in HUBEAU, B. en VANDROMME, T. (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2012, 171-209.
* VUYE, H., “50 jaar na de encyclieken van 6 april 1960. Een analyse van 50 jaar cassatierechtspraak omtrent burenhinder” in SAGAERT, V. (ed.), *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 71-95.
* WILLE, M., « Des biens et des différentes modifications de la propriété », in HENNEBICQ, L. en WATHELET, J., (eds.), *Les Novelles, Droit civil*, Brussel, Larcier, 1941, 419p.
* WINTERS, S., “Twintig jaar ontwikkelingen op de Vlaamse woningmarkt: of hoe woonbeleid veel meer is dan ‘woonbeleid’”, in HUBEAU, B. en VANDROMME, T. *(*eds*.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 19-43.

## FRANKRIJK

### Wetgeving

Code Civil 21 mars 1804.

Code général des impôts de 6 avril 1950.

Code de la construction et de l’habitation de [31](https://fr.wikipedia.org/wiki/31_mai) [mai](https://fr.wikipedia.org/wiki/Mai_1978%22%20%5Co%20%22Mai%201978) [1978](https://fr.wikipedia.org/wiki/1978),

* Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, *JORF* du 23 juin 1982.
* Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, *JORF* 24 décembre 1986.
* Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, *JORF* n°55 du 6 mars 2007.
* Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, *JORF* 24 novembre 2018.
* Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locative, *JORF* du 19 août 1987.
* Projet de loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, enregistré à la Présidence de l’Assemblée nationale le 4 avril 2018, Enregistré à la Présidence du Sénat le 27 juin 2018.

### Rechtspraak

Conseil Constitutionnel (FR) 19 januari 1995, nr. 94-359 DC, *JO* 29 januari 1995, overweging 6 en 7.

Cass. (FR) 29 juni 1902*, Pas*. 1903, IV, 42.

Cass. (FR) 24 november 1981, n° 80-13395, *Bull. Civ.* IV n° 408.

Cass. 3e civ. (FR.) 26 juni 1991, *Bull.civ.,* 1993, 93.

CE (FR), 21 oktober 1981, 20656, *dr.fisc*. 1982, 129.

CE (FR) 24 februari 1999, *Sté Transurba,* 1999, 110.

* Civ, 3e civ. (FR) 28 november 1984, n° 83-15.339, *JCP* 1985, IV, 47.

### rechtsleer

#### Boeken

* BART, J., *Histoire du droit privé : de la chute de L’Empire romain au 19ième siècle*, Parijs, Montchrestien, 2009, 477p.
* BAUDRY-LACANTINERIE, G. en CHAVEAU, M., *Traité pratique de droit civil, Les biens, VI*, Parijs, Larose et Tenin, 1905, 925p.
* CARBONNIER, J., *Droit civil, III, Les Biens,* Parijs, PUF, 1969, 300p.
* DROSS, W., *Droit des biens,* Issy-les-Moulineaux, LGDJ, 2014, 460p.
* DROSS, W., *Droit des biens*, Parijs, Domat, 2017, 472p.
* LEVY, J-P. en CASTALDO, A., *Histoire du droit civil*, Parijs, Dalloz, 2010, 1619p.
* MATHIEU, M. L., *Droit civil, Les biens*, Parijs, Sirey, 2013, 382p.
* REBOUL-MAUPIN, N., *Droit des biens*, Parijs, Dalloz, 2016, 720p.
* TERRE, F. en SIMLER, P. *Droit civil, Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 498p.

#### Tijdschriften

* REYGROBELLET, A., “De la nature juridique des éoliennes au regard de la distinction meubles/immeubles”, *Revue de droit immobilier*, Sirey, Dalloz, 2015, 567-572.

#### Bijdragen in verzamelwerken en reeksen

* GALLOUX, J.C., «L’immeuble et le Code civil », in LEQUETTE, Y.  en LEVENEUR, L. (eds.), *1804-2004, Le Code civil, un passé, un présent, un avenir*, Parijs, Dalloz, 2004, 1059p.

## Nederland

### Wetgeving

* Oud Nederlands Burgerlijk Wetboek, *Stb.*10 april 1838.
* Nederlands Burgerlijk Wetboek, *Stb.* 1 januari 2010.
* Wet van 14 februari 1992, houdende nieuwe bepalingen met betrekking tot gemeenten, *Stb.* 14 februari 1992.
* Wet van 15 december 1994, houdende algemene regels inzake de waardering van onroerende zaken, *Stb*. 20 december 1996.
* Wet Inkomstenbelasting 2001, *Stb.* 11 mei 2000.
* Besluit van 26 februari 2008, CPP 2008/257M.
* Besluit Beheer Sociale Huursector, *Stb.* 27 oktober 1992.

### Rechtspraak

* HR (NL)13 juni 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC3080, *NJ* 1975, 509.
* HR (NL) 15 november 1991, *NJ* 1993, 316.
* HR (NL) 27 november 1992, ECLI:NL:HR:1996:ZC0774 5, *NJ* 1993, 317.
* HR (NL) 28 juni 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2116, *NJ* 1997, 397.
* HR (NL) 31 oktober 1997, *NJ* 1998, 97.
* HR (NL), 17 november 2006, nr. 41485*, BNB* 2007, 48.
* HR (NL) 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA081, *NJB* 2013, 2143.

### Rechtsleer

#### Boeken

* AARTS, G.A.C., *Belastingrecht voor Bachelors en Masters,* Dodrecht, Convoy Uitgevers, 2013, 729p.
* BARTELS, S.E., *20 jaar Nieuw BW en het goederenrecht,* Nijmegen, Ars Aequi 2012, 478-486.
* BARTELS, S.E. en VAN MIERLO, A.I.M., *Mr. C. Asser’s Handleiding tot de Beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk Recht – 3-IV Algemeen Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2013, 641p.
* KEYZER, L.F.V., *Beginselen van het Nederlandse zakenrecht*, Den Haag, Jongbloed, 1956, 344p.
* MARRES, O.C.R., MOL-VERVER, S.J. en VAN DE STREEK, J.L., *Hoofdzaken belastingrecht,* Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2015, 502p.
* MEIJERS, E.M., *Ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek, tekst, Eerste gedeelte en Tweede gedeelte*, ’s Gravenhage, Staatsdrukkerij, 1954-1955, 184p.
* REEHUIS W.H.M. en HEISTERKAMP, A.H.T., *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 805p.

SNIJDERS, H.J. en RANK-BERENSCHOT, E.B., *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 676p.

TWEEHUYSEN, V., *Het uniciteitsbeginsel in het goederenrecht,* Nijmegen, Kluwer, 2016, 363p.

* VAN DER PLANK, P.J., *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 279p.
* WIESER, R., *Fiscale aspecten van inkomen uit onroerend goed in het (inter)nationaal recht,* Masterthesis fiscaal recht o.l.v. E. ALINK, Tilburg University, 2011, 51p.

#### Tijdschriften

* VAN DER SCHAAR, J., “Het wordt nooit meer zoals het was”, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 2014, afl. 1, 11-16.
* DE VRIES, P., DE HAAN, J., VAN DER WAL, E. en MARIEN, G., “A house price index based on the SPAR method”, *Journal of Housing Economics*, 18, 2009, 214-223.

#### Bijdragen in verzamelwerken en reeksen

* HEYMAN, H.W., “Wanneer is een gebouw of werk ‘duurzaam met de grond verenigd’? Een kritische noot bij het Portacabinarrest” in BARTELS, S.E. en MILO, M.J. (eds.), *Open normen in het goederenrecht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2000, 91-122.
1. Art. 516 BW. [↑](#footnote-ref-1)
2. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 33; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 85; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-2)
3. C. DEMOLOMBE, *Cours de Code civil, Tome cinqième, De la distinction des biens, de la propriété, de l’usufruit, de l’usage et de l’habitation*, Brussel, Bruxelles Meline, Cans et Compagnie, 1854, 15; J. GILISSEN, *Historische inleiding tot het recht,* Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1981, 491 ; P. GODDING, *Le droit privé dans les Pays-Bas méridionaux du 12e au 18e siècle,* Brussel, Académie Royale de Belgiue, 1987, 142 ; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 7; J. BART, *Histoire du droit privé : de la chute de L’Empire romain au 19ième siècle*, Parijs, Montchrestien, 2009, 211 ; J-P. LEVY en A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Parijs, Dalloz, 2010, 295. [↑](#footnote-ref-3)
4. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 6. [↑](#footnote-ref-4)
5. C. DEMOLOMBE, *Cours de Code civil, Tome cinqième, De la distinction des biens, de la propriété, de l’usufruit, de l’usage et de l’habitation*, Brussel, Bruxelles Meline, Cans et Compagnie, 1854, 15; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12; D. HEIRBAUT, *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 255. [↑](#footnote-ref-5)
6. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 25; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12. [↑](#footnote-ref-6)
7. P. GODDING, *Le droit privé dans les Pays-Bas méridionaux du 12e au 18e siècle,* Brussel, Académie Royale de Belgiue, 1987, 142. [↑](#footnote-ref-7)
8. J. HANSENNE, *Les biens. Précis,* Luik, Edition collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, 60-61; D. HEIRBAUT, *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 255; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-8)
9. J-P. LEVY en A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Parijs, Dalloz, 2010, 295. [↑](#footnote-ref-9)
10. J. BART, *Histoire du droit privé : de la chute de L’Empire romain au 19ième siècle*, Parijs, Montchrestien, 2009, 211. [↑](#footnote-ref-10)
11. P. GODDING, *Le droit privé dans les Pays-Bas méridionaux du 12e au 18e siècle,* Brussel, Académie Royale de Belgiue, 1987, 141 ;A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-11)
12. J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, Luik, Edition collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, 60-61 ; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12. [↑](#footnote-ref-12)
13. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 33 nr. 20D en 66, nr 35; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-13)
14. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12. [↑](#footnote-ref-14)
15. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017; 38. [↑](#footnote-ref-15)
16. J-P. LEVY en A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Parijs, Dalloz, 2010, 300. [↑](#footnote-ref-16)
17. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 33 nr. 20D en 66, nr 35; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 32. [↑](#footnote-ref-17)
18. J-P. LEVY en A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Parijs, Dalloz, 2010, 445; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 55. [↑](#footnote-ref-18)
19. D. HEIRBAUT, *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 255; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 56. [↑](#footnote-ref-19)
20. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 56. [↑](#footnote-ref-20)
21. D. HEIRBAUT, *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 255. [↑](#footnote-ref-21)
22. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 57. [↑](#footnote-ref-22)
23. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 33 nr. 20D en 66, nr 35. [↑](#footnote-ref-23)
24. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 33; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12; A. FAVRIL, *De rol van partijautonomie en het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen*, onuitg. Masterthesis rechten KU Leuven, 2012, 3; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-24)
25. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 3; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 86. [↑](#footnote-ref-25)
26. Art. 3:3, lid 1 BW; HR 13 januari 1933, *NJ* 1933, 530; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 16; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 6; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 36. [↑](#footnote-ref-26)
27. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 71; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 14; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3)3; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 89. [↑](#footnote-ref-27)
28. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 15; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 284. [↑](#footnote-ref-28)
29. Rb. Kortrijk 11 juni 1959, *Rec.gén.enr.not*. 1960, nr. 20278, 433; Gent 21 december 1999, *F.J.F.* 2000, 440; R. DERINE, “Overzicht rechtspraak zakenrecht”, *T.P.R*. 1965, nr. 1, 54; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3)3. [↑](#footnote-ref-29)
30. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 15; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 5; F. TERRE en PH. SIMLER, *Droit civil, Les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 38. [↑](#footnote-ref-30)
31. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 89. [↑](#footnote-ref-31)
32. B. PIRLET, “Propriété” in J.F. ROMAIN (ed.), *Droit réels, Chronique de jurisprudence 2006-2015*, Brussel, Larcier, 2017, (27) 3-73. [↑](#footnote-ref-32)
33. Cass. 15 september 1988, *A.F.T.* 1989, 78, noot F. LAURENT ; Cass. 14 februari 2008, *Fisc. Koer.* 2008/8, nr. 1120, 1; Cass. 15 maart 2012, *Arr. Cass.* 2012, 678. [↑](#footnote-ref-33)
34. Rb. Huy 26 mei 1954, *Jur. Liège* 1954-55, 6; Gent 17 mei 1966, *Rev. Fisc*. 1967, 322; O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, « Quand les meubles s’immobilisent », *Rec.gén.enr.not.,* 2004, (293)293-294. [↑](#footnote-ref-34)
35. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014**,** 89. [↑](#footnote-ref-35)
36. Rb. Brussel 10 juni 1964, *Rec. gén.* 1965, nr. 20.823; Gent 12 maart 1991, *T. Vred.* 1991, 212; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 6. [↑](#footnote-ref-36)
37. J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, “Overzicht van rechtspraak – zakenrecht (1980-1988)”, *T.P.R.* 1989, nr. 1, 1694; J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *T.B.B.R.* 1990, 218; F. VAN NESTE, “Zakenrecht”, in R. DILLEMANS en W. VAN GERVEN (eds.), *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Brussel, Story-Scientia, 1990, 73-74;; J.F. ROMAIN, “La distinction entre les biens”, *J.T.* 2004, 277-278; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip: Rolkranen”, *Fisc. Koer*. 2008, (467) 464-567. [↑](#footnote-ref-37)
38. Cass. 15 september 1988, *R.G.F*., 1989, 79; J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *T.B.B.R.* 1990, 218; J.F. ROMAIN, “La distinction entre les biens”, *J.T.* 2004, 277-278; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip: Rolkranen”, *Fisc. Koer*. 2008, (467) 464-567. [↑](#footnote-ref-38)
39. J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *T.B.B.R.* 1990, 218; J.F. ROMAIN, “La distinction entre les biens”, *J.T*. 2004, 277-278; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3)7; H. VANDENBERGHE, *Goederenrecht,* Leuven, Acco, 2006, 8; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip: Rolkranen”, *Fisc. Koer*. 2008, (467) 464-567. [↑](#footnote-ref-39)
40. HvJ 16 januari 2003, nr. C-315/00, *Jur. HvJ* 2003, I, 563. [↑](#footnote-ref-40)
41. Cass. 14 februari 2008, *RW* 2009-09, 456, noot V. SAGAERT, *JLMB* 2008, 1700. [↑](#footnote-ref-41)
42. B. PIRLET, “Propriété” in J.F. ROMAIN (ed.*), Droit réels, Chronique de jurisprudence 2006-2015*, Brussel, Larcier, 2017, (27) 3-73. [↑](#footnote-ref-42)
43. Cass. 14 februari 2008, *RW* 2009-09, 456, noot V. SAGAERT, *JLMB* 2008, 1700; Gent 16 maart 2000*, Fisc. Koer.* 2000, 26; Rb. Gent 18 oktober 2001, *Act. Fisc*. 2002, afl. 10,4. [↑](#footnote-ref-43)
44. HR (NL) 31 oktober 1997, *NJ* 1998, 97; S.C.J.J. KORTMAN, ‘De Portacabin’, *AA* 1998, afl. 2, p. 105. [↑](#footnote-ref-44)
45. Art. 3:3 BW; H.W. HEYMAN, “Wanneer is een gebouw of werk ‘duurzaam met de grond verenigd’? Een kritische noot bij het Portacabinarrest” in S.E. BARTELS en M.J. MILO (eds.), *Open normen in het goederenrecht,* Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2000, 91-122; S.E. BARTELS, *20 jaar Nieuw BW en het goederenrecht,* Nijmegen, Ars Aequi 2012, 478-4860; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3,* Deventer, Kluwer, 2012, 6; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 36. [↑](#footnote-ref-45)
46. Artt. 518-521 Code Civil Français; F. TERRE en P. SIMLER, *Droit civil. Les biens,* Parijs, Dalloz, 2010, 40; N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, Parijs, Dalloz, 2016, 59. [↑](#footnote-ref-46)
47. Civ, 3e, 28 november 1984, n° 83-15.339, *JCP* 1985, IV, 47*;* F. TERRE en P. SIMLER, *Droit civil. Les biens,* Parijs, Dalloz, 2010, 38; N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, Parijs, Dalloz, 2016, 59. [↑](#footnote-ref-47)
48. A. REYGROBELLET, “De la nature juridique des éoliennes au regard de la distinction meubles/immeubles”, *Revue de droit immobilier*, Sirey, Dalloz, 2015, 567-572; N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, Parijs, Dalloz, 2016, 59. [↑](#footnote-ref-48)
49. CE, 24 februari 1999, *Sté Transurba,* 1999, 110; N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens*, Parijs, Dalloz, 2016, 59. [↑](#footnote-ref-49)
50. Art. 524 BW. [↑](#footnote-ref-50)
51. C. RENARD en J. HANSENNE, *Les Biens, Répertoire Notarial*, Brussel, II, Larcier, 1987, 28; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 101; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 15; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3)7; H. VANDENBERGHE, *Goederenrecht,* Leuven, Acco, 2006, 9. [↑](#footnote-ref-51)
52. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 15. [↑](#footnote-ref-52)
53. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 9; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 101. [↑](#footnote-ref-53)
54. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 284. [↑](#footnote-ref-54)
55. Cass. 11 september 1980, *Arr. Cass.,* 1980-81, 32; G. BAUDRY-LACANTINERIE en M. CHAVEAU, *Traité pratique de droit civil, Les biens, VI*, Parijs, Larose et Tenin, 1905, 57; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 104; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 15; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 9. [↑](#footnote-ref-55)
56. Rb. Leuven 16 februari 1982, *Rec. gén. enr. not.* 1982, nr. 22826. [↑](#footnote-ref-56)
57. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 9. [↑](#footnote-ref-57)
58. Rb. Kortrijk 4 december 1952*, Rev. Faill*. 1952-53, 127. [↑](#footnote-ref-58)
59. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 95. [↑](#footnote-ref-59)
60. Artt. 524-525 BW; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 11. [↑](#footnote-ref-60)
61. Brussel 24 december 1987*, Rec.gén.enr.not*. 1987, nr. 23535, 415; G. BAUDRY-LACANTINERIE en M. CHAVEAU, *Traité pratique de droit civil, Les biens, VI*, Parijs, Larose et Tenin, 1905, 77; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 11. [↑](#footnote-ref-61)
62. G. BAUDRY-LACANTINERIE en M. CHAVEAU, *Traité pratique de droit civil, Les biens, VI*, Parijs, Larose et Tenin, 1905, 82; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 18. [↑](#footnote-ref-62)
63. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 103; F. TERRE en P. SIMLER, *Droit civil. Les biens,* Parijs, Dalloz, 2010, 42 ; M. L. MATHIEU, *Droit civil, Les biens*, Parijs, Sirey, 2013, 57, nr. 159. [↑](#footnote-ref-63)
64. Artt. 519 en 524 Cc. [↑](#footnote-ref-64)
65. S. GUINCHARD, *L’affectation des biens en droit privé francais,* Parijs, LGDJ, 1976, 67-68, nr. 78; W. DROSS, *Droit civil: les choses*, Parijs, Lextenso, 2012, 631; F. TERRE en P. SIMLER*, Droit civil. Les biens*, Parijs, Dalloz, 2014, 41, nr. 34; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 202. [↑](#footnote-ref-65)
66. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 292. [↑](#footnote-ref-66)
67. Oud artikel 563 NBW; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 103; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 204. [↑](#footnote-ref-67)
68. E.M. MEIJERS, *Ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek, tekst, Eerste gedeelte en Tweede gedeelte*, ’s Gravenhage, Staatsdrukkerij, 1954-1955, 159-161; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 2; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 19; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 240; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 19. [↑](#footnote-ref-68)
69. HR (NL) 31 oktober 1997, *NJ* 1998, 97; S.C.J.J. KORTMAN, ‘De Portacabin’, *AA* 1998, afl. 2, p. 105; H. W. HEYMAN, “Wanneer is een gebouw of werk ‘duurzaam met de grond verenigd’? Een kritische noot bij het Portacabinarrest”, in S.E. BARTELS en M.J. MILO (eds.), *Open normen in het goederenrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers, 2000, 93; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 21. [↑](#footnote-ref-69)
70. W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 6; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 36. [↑](#footnote-ref-70)
71. HR 31 oktober 1997, *NJ* 1998, 97; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 21. [↑](#footnote-ref-71)
72. HR 13 juni 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC3080, *NJ* 1975, 509; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 6; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 21. [↑](#footnote-ref-72)
73. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 204. [↑](#footnote-ref-73)
74. P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 19; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 3. [↑](#footnote-ref-74)
75. P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 19; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 204; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-75)
76. Art. 516 BW. [↑](#footnote-ref-76)
77. Art. 516 BW; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 26; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 20; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 107. [↑](#footnote-ref-77)
78. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 25. [↑](#footnote-ref-78)
79. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 137; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 15; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 26. [↑](#footnote-ref-79)
80. Cass. 23 juli 1858, *Pas*. 1858, 241 ; Cass. 8 juni 1922, *Pas*. 1922, I, 348. [↑](#footnote-ref-80)
81. Art. 526 BW. [↑](#footnote-ref-81)
82. Art. 526 BW; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 26. [↑](#footnote-ref-82)
83. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 28. [↑](#footnote-ref-83)
84. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 27; F. TERRE en P. SIMLER, *Droit civil. Les biens,* Parijs, Dalloz, 2010, 48. [↑](#footnote-ref-84)
85. J-P. LEVY en A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Parijs, Dalloz, 2010, 299 ; W. DROSS, *Droit des biens*, Parijs, Domat, 2017, 288. [↑](#footnote-ref-85)
86. Art. 3:3, lid 2 BW; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 2; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 19. [↑](#footnote-ref-86)
87. E.M. MEIJERS, *Ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek, tekst, Eerste gedeelte en Tweede gedeelte*, ’s Gravenhage, Staatsdrukkerij, 1954-1955, 159-161; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 240. [↑](#footnote-ref-87)
88. Art. 3:10 BW. [↑](#footnote-ref-88)
89. L.F.V. KEYZER, *Beginselen van het Nederlandse zakenrecht*, Den Haag, Jongbloed, 1956, 21. [↑](#footnote-ref-89)
90. W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 6. [↑](#footnote-ref-90)
91. Art. 3:89, lid 1 BW; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 6; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 43. [↑](#footnote-ref-91)
92. Artt. 3:89, 8:19, 8:1306, 3:96 en 3:98 BW; H.J. SNIJDERS, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 42. [↑](#footnote-ref-92)
93. Art. 3:17 BW; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 43. [↑](#footnote-ref-93)
94. V. TWEEHUYSEN, *Het uniciteitsbeginsel in het goederenrecht,* Nijmegen, Kluwer, 2016, 164. [↑](#footnote-ref-94)
95. W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 43; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 44. [↑](#footnote-ref-95)
96. W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3,* Deventer, Kluwer, 2012, 25. [↑](#footnote-ref-96)
97. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 142; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 24; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 30. [↑](#footnote-ref-97)
98. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 31; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 110. [↑](#footnote-ref-98)
99. Art. 528 BW. [↑](#footnote-ref-99)
100. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 110. [↑](#footnote-ref-100)
101. Artt. 531 en 532 BW. [↑](#footnote-ref-101)
102. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 24; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 31. [↑](#footnote-ref-102)
103. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 31. [↑](#footnote-ref-103)
104. Art. 529 BW; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 145. [↑](#footnote-ref-104)
105. J. CARBONNIER, *Droit civil, III, Les Biens,* Parijs, PUF, 1969, 91; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3)32. [↑](#footnote-ref-105)
106. C. RENARD en J. HANSENNE, *Les Biens, Répertoire Notarial*, Brussel, II, Larcier, 1987, 100; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 32. [↑](#footnote-ref-106)
107. R. DERINE, “Overzicht van rechtspraak (1965-1968) – zakenrecht*, T.P.R*. 1969; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 155; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 150; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 39; V. SAGAERT, *Goederenrecht,* Mechelen, Kluwer, 2014, 110; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 352-457. [↑](#footnote-ref-107)
108. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 29; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 40. [↑](#footnote-ref-108)
109. F. TERRE en P. SIMLER, *Droit civil. Les biens,* Parijs, Dalloz, 2010, 48; J.F. ROMAIN, “Interprétation de la loi, la fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB*, 2010, vol 1, 93; N. REBOUL-MAUPIN, *Droit des biens,* Parijs, Dalloz, 2014, 65; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 352-457. [↑](#footnote-ref-109)
110. Cass. Fr., 24 november 1981, n° 80-13395, *Bull. Civ.* IV n° 408; Cass. 3e civ, 26 juni 1991, n° 89-18638, *Bull. Civ.* III n° 197, 1993, 93; W. DROSS, *Droit civil: les choses*, Parijs, Lextenso, 2012, 631. [↑](#footnote-ref-110)
111. Art. 3:4 NBW; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3*, Deventer, Kluwer, 2012, 6; S.E. BARTELS en A.I.M. VAN MIERLO, *Mr. C. Asser’s Handleiding tot de Beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk Recht – 3-IV Algemeen Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2013, 89; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 36. [↑](#footnote-ref-111)
112. P. DE SMEDT, “De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen: In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?”, in orde van Advocaten Kortrijk (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht: vormingsprogramma 2006-2007*, Brussel, Larcier, 2008, 383-418; T. VANDROMME, “Een aanzet tot concrete invulling van het recht op wonen als resultaatsverbintenis”, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis*?, Brugge, die Keure, 2013, 157-183, 159; P. VAN DAMME, “Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader,” in B. HUBEAU, (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017**,** 45. [↑](#footnote-ref-112)
113. G. MAES, *De afdwingbaarheid van sociale grondrechten,* Antwerpen, Intersentia, 2003, 185; G. MAES, “Juridische afdwingbaarheid van grondrechten op minimumvoorzieningen.”, *TSR* 2005, nr. 4, 609-658. [↑](#footnote-ref-113)
114. ####  B. HUBEAU, “Inleiding – Het grondrecht op wonen aan het werk; maar (hoe) werkt het grondrecht op wonen? “, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis*?, Brugge, die Keure, 2013, 3; P. VAN DAMME, “Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader,” in B. HUBEAU, (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017, 45.

 [↑](#footnote-ref-114)
115. #### Art. 23 Grondwet; P. DE SMEDT, “De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen: In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?”, in orde van Advocaten Kortrijk (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht: vormingsprogramma 2006-2007*, Brussel, Larcier, 2008, 389; B. HUBEAU, “Inleiding – Het grondrecht op wonen aan het werk; maar (hoe) werkt het grondrecht op wonen? “, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis*?, Brugge, die Keure, 2013, 2; T.VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 1; P. VAN DAMME, “Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader,” in B. HUBEAU, (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017, 45.

 [↑](#footnote-ref-115)
116. B. HUBEAU en R. DE LANGE, *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 37. [↑](#footnote-ref-116)
117. A. HANSELAER en B. HUBEAU, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 55; J. VAN POTTELBERGE, “Lokaal woonbeleid” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2012, 178; K. VANDERBIESEN en T. VANDROMME, “De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?”, in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?*, Brugge, die Keure, 2017, 69 [↑](#footnote-ref-117)
118. *Parl.St.* Senaat, B.Z. 1991-1992, nr. 100-2/3, 19. [↑](#footnote-ref-118)
119. P. DE DECKER, “Tussen woord en daad: over de doorwerking van het recht op wonen in Vlaanderen”, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 145. [↑](#footnote-ref-119)
120. ####  B. HUBEAU, “Inleiding – Het grondrecht op wonen aan het werk; maar (hoe) werkt het grondrecht op wonen? “, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis*?, Brugge, die Keure, 2013, 5; S. WINTERS, “Twintig jaar ontwikkelingen op de Vlaamse woningmarkt: of hoe woonbeleid veel meer is dan ‘woonbeleid’”, in in B. HUBEAU en T. VANDROMME *(*eds*.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 34.

 [↑](#footnote-ref-120)
121. P. DE DECKER, “Tussen woord en daad: over de doorwerking van het recht op wonen in Vlaanderen”, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 145. [↑](#footnote-ref-121)
122. B. HUBEAU, “Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde*”*, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 72. [↑](#footnote-ref-122)
123. P. DE DECKER, “Tussen woord en daad: over de doorwerking van het recht op wonen in Vlaanderen”, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 145; T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 1. [↑](#footnote-ref-123)
124. A. HANSELAER en B. HUBEAU, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 55. [↑](#footnote-ref-124)
125. B. HUBEAU, “Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde”, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 63. [↑](#footnote-ref-125)
126. K. RIMANQUE, “Algemene situering van de sociale grondrechten in de Belgische rechtsorde”, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 39; T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 3. [↑](#footnote-ref-126)
127. K. RIMANQUE, “Algemene situering van de sociale grondrechten in de Belgische rechtsorde”, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 39; F. SPINNEWIJN, “Het afdwingbaar recht op wonen”, in P. DE DECKER (ed.), *Woonnood in Vlaanderen*, Antwerpen, Garant, 2015, 546; T.VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 3; T. VANDROMME, “Een aanzet tot concrete invulling van het recht op wonen als resultaatsverbintenis”, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis*?, Brugge, die Keure, 2013, 157-183, 172. [↑](#footnote-ref-127)
128. G. MAES, “Het standstillbeginsel in verdragsbepalingen en in artikel 23 Gw.: progressieve (sociale) grondrechtenbescherming”, *RW* 2005-06, 1081; A. HANSELAER en B. HUBEAU, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 55; T. VANDROMME, “Een aanzet tot concrete invulling van het recht op wonen als resultaatsverbintenis”, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis*?, Brugge, die Keure, 2013, 157-183, 159. [↑](#footnote-ref-128)
129. K. RIMANQUE, “Algemene situering van de sociale grondrechten in de Belgische rechtsorde”, in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen: de grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België,* Antwerpen, MAKLU, 1995, 39. [↑](#footnote-ref-129)
130. GwH 20 juni 2007, nr. 87/2007, nr. 87/2007, *Amén*. 2008, 50; RvS, 17 november 2008, nr. 187.998, *RW* 2009-10, 957. [↑](#footnote-ref-130)
131. Gedr. St., Senaat, B.Z. 1988-89, nr. 100-10/2. [↑](#footnote-ref-131)
132. Vred. Ukkel 16 april 2007, *JLMB* 2007, 1003 met noot N. BERNARD en *Echos Log*. 2007, afl. 3; Vred. Brussel 26 mei 2009, *TBBR* 2009, afl. 10, 508 met noot N. BERNARD. [↑](#footnote-ref-132)
133. Vred. Elsene 27 april 1994, *T. Vred*, 1997, 125; A. HANSELAER en B. HUBEAU, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 55. [↑](#footnote-ref-133)
134. T. VANDROMME, “Een aanzet tot concrete invulling van het recht op wonen als resultaatsverbintenis”, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen- naar een resultaatsverbintenis?*, Brugge, die Keure, 2013, 157-183, 159. [↑](#footnote-ref-134)
135. P. DE SMEDT, “De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen: In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?”, in orde van Advocaten Kortrijk (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht: vormingsprogramma 2006-2007*, Brussel, Larcier, 2008, 391; A. HANSELAER en B. HUBEAU, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 55. [↑](#footnote-ref-135)
136. *Parl. St. Vl. Parl*., 1996-97, nr. 654/1, 11; W. VANDENHOLE, “Conclusie”, in N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?,* Brugge, die Keure, 2013, 161; F. SPINNEWIJN, “Het afdwingbaar recht op wonen”, in P. DE DECKER (ed.), *Woonnood in Vlaanderen*, Antwerpen, Garant, 2015, 546; T.VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 3; P. VAN DAMME, “Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader,” in B. HUBEAU, (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017**,** 48; T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 68. [↑](#footnote-ref-136)
137. T. VANDROMME, “Begripsomschrijving” in A. HANSELAER en B. HUBEAU (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, (1-37) 9. [↑](#footnote-ref-137)
138. W. VAN VOOREN, “Gents sp.a-fractieleidster woont in sociale woning”, *De Tijd*, 4 oktober 2018, [www.tijd.be/politiek-economie/belgie/federaal/gents-sp-a-fractieleidster-woont-in-sociale-woning/10055813.html](http://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/federaal/gents-sp-a-fractieleidster-woont-in-sociale-woning/10055813.html)*.*  [↑](#footnote-ref-138)
139. X, “Vijfduizend gezinnen met te hoog inkomen in sociale woning”, *Knack,* 5 oktober 2018, [www.knack.be/nieuws/belgie/vijfduizend-gezinnen-met-te-hoog-inkomen-in-sociale-woning/article-belga-1375571.html](http://www.knack.be/nieuws/belgie/vijfduizend-gezinnen-met-te-hoog-inkomen-in-sociale-woning/article-belga-1375571.html)*.* [↑](#footnote-ref-139)
140. X, “Dertien gevallen van fraude met sociale woningen in Antwerpen”, *De Morgen*, 9 oktober 2018, [www.demorgen.be/nieuws/dertien-gevallen-van-fraude-met-sociale-woningen-in-antwerpen~b47b0655/](http://www.demorgen.be/nieuws/dertien-gevallen-van-fraude-met-sociale-woningen-in-antwerpen~b47b0655/)*.* [↑](#footnote-ref-140)
141. Vred. Hamme 6 juni 2019, nr. 2019/1231, cvba De Zonnige Woonst t/ X. en Y, onuitg*.;* T. VANDROMME, “Privéfirma mocht bewijs over buitenlands onroerend goed vergaren”, *Juristenkrant* 2019, afl. 392, 6-7. [↑](#footnote-ref-141)
142. Vlaamse Woonraad, Advies, ‘Naar een versterkt recht op wonen’, 19 december 2013, nr. 2013/17; B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Hoe sterk is porselein? Enkele megatrends in woonbeleid en woonrecht”, in B. HUBEAU en T. VANDROMME *(*eds*.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 5. [↑](#footnote-ref-142)
143. F. SPINNEWIJN, “Het afdwingbaar recht op wonen”, in P. DE DECKER (ed.), *Woonnood in Vlaanderen*, Antwerpen, Garant, 2015, 546; B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Hoe sterk is porselein? Enkele megatrends in woonbeleid en woonrecht”, in B. HUBEAU en T. VANDROMME *(*eds*.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 3; P. VAN DAMME, “Het grondrecht op wonen: waarborgen en institutioneel kader,” in B. HUBEAU, (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017**,** 46; S. WINTERS, “Twintig jaar ontwikkelingen op de Vlaamse woningmarkt: of hoe woonbeleid veel meer is dan ‘woonbeleid’”, in B. HUBEAU en T. VANDROMME *(*eds*.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 43. [↑](#footnote-ref-143)
144. Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980. [↑](#footnote-ref-144)
145. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 12; M. DAMBRE, W. DEFOOR, T. VANDROMME en K. VANNESTE, *Huurzakboekje* 2018, Mechelen, Wolters Kluwers, 2018, 138. [↑](#footnote-ref-145)
146. T. VANDROMME, “Begripsomschrijving” in A. HANSELAER en B. HUBEAU (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, (1-37) 9. [↑](#footnote-ref-146)
147. Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997. [↑](#footnote-ref-147)
148. Besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij, *BS* 13 december 2000. [↑](#footnote-ref-148)
149. Decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 11 juli 2013. [↑](#footnote-ref-149)
150. Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 13 december 2016; P. DE SMEDT, “De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen: In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?”, in orde van Advocaten Kortrijk (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht: vormingsprogramma 2006-2007*, Brussel, Larcier, 2008, 391; M. DAMBRE, W. DEFOOR, T. VANDROMME en K. VANNESTE, *Huurzakboekje 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 138. [↑](#footnote-ref-150)
151. Code Wallon du Logement, *BS* 4 december 1998. [↑](#footnote-ref-151)
152. T.VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 17; T. NULENS, “Streefcijfers voor de realisatie van sociale woningen: een vloek of een zegen?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 278; T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 67. [↑](#footnote-ref-152)
153. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 14 november 1996. [↑](#footnote-ref-153)
154. Het besluit van 13 juli 2017 van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 6 oktober 2017. [↑](#footnote-ref-154)
155. Conseil Constitutionnel (FR) 19 januari 1995, nr. 94-359 DC, *JO* 29 januari 1995, overweging 6 en 7. [↑](#footnote-ref-155)
156. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 72. [↑](#footnote-ref-156)
157. Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. [↑](#footnote-ref-157)
158. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliroer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. [↑](#footnote-ref-158)
159. Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. [↑](#footnote-ref-159)
160. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 73. [↑](#footnote-ref-160)
161. Art. 22,2 Gw.; T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 70. [↑](#footnote-ref-161)
162. Art. 1, 30° Code Wallon du Logement, *BS* 4 december 1998; T. VANDROMME, *De sociale huur als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, Onderzoek in opdracht van het agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid, Universiteit Antwerpen, 2015, 248. [↑](#footnote-ref-162)
163. Deze voorwaarden worden gestipuleerd in artikel 5bis§1 van het Besluit van 13 juli 2017 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestigingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 6 oktober 2017. [↑](#footnote-ref-163)
164. Art. 5bis. §1 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 14 november 1996; A. HANSELAER en B. HUBEAU, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 233; T. VANDROMME, *De sociale huur als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, Onderzoek in opdracht van het agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid, Universiteit Antwerpen, 2015, 248; N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Brussel, Bruylant, 2016, 216. [↑](#footnote-ref-164)
165. Art. 5bis, §1 lid 3 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 14 november 1996. [↑](#footnote-ref-165)
166. A. HANSELAER en B. HUBEAU, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 266. [↑](#footnote-ref-166)
167. N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Brussel, Bruylant, 2016, 317. [↑](#footnote-ref-167)
168. Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 13 december 2016. [↑](#footnote-ref-168)
169. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 284. [↑](#footnote-ref-169)
170. A. HANSELAER, “De verhuring van sociale woningen”, in B. HUBEAU en T. VANDROMME, *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?,* Brugge, die Keure, 2017, 184. [↑](#footnote-ref-170)
171. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 283. [↑](#footnote-ref-171)
172. M. DAMBRE, W. DEFOOR, T. VANDROMME en K. VANNESTE, *Huurzakboekje 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 138. [↑](#footnote-ref-172)
173. M. DAMBRE, W. DEFOOR, T. VANDROMME en K. VANNESTE, *Huurzakboekje 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 138. [↑](#footnote-ref-173)
174. Nieuw art. 22bis §1, 1° VWC, zoals gewijzigd door art. 19 Decr. VI, 14 oktober 2016. [↑](#footnote-ref-174)
175. Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017. [↑](#footnote-ref-175)
176. X, *Homans maakt regels voor sociale woning strenger,* 2016, <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/binnenland/1.2856378>*.*  [↑](#footnote-ref-176)
177. Art. 95 decreet houdende de Vlaamse Wooncode. [↑](#footnote-ref-177)
178. Art. 3, §1, lid 1,3° Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017. [↑](#footnote-ref-178)
179. Art. 3 §1, lid 5 Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017 [↑](#footnote-ref-179)
180. Art. 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017. [↑](#footnote-ref-180)
181. Art. 33 §1, Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, BS 22 februari 2017. [↑](#footnote-ref-181)
182. S. SNAET en A. L. VERBEKE*, Mede-eigendom en onverdeeldheid*, Brugge, die Keure, 2011, 56. [↑](#footnote-ref-182)
183. Nota aan de Vlaamse Regering, VR/2015/1812/DOC.1443/1TER, 3. [↑](#footnote-ref-183)
184. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 601. [↑](#footnote-ref-184)
185. Art. L300-1, Code de la construction et de l’habitation. [↑](#footnote-ref-185)
186. Art. L441, Code de la construction et de l’habitation. [↑](#footnote-ref-186)
187. Projet de loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, enregistré à la Présidence de l’Assemblée nationale le 4 avril 2018. [↑](#footnote-ref-187)
188. A. PITTINI en E. LAINO, *Le logement social européen – les rouages d’un secteur,* Brussel, Cecodhas/Housing Europe, 2012, 74. [↑](#footnote-ref-188)
189. H. PRIEMUS, “Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government”, *International Journal of Housing Policy* 2011, 89. [↑](#footnote-ref-189)
190. A. PITTINI en E. LAINO, *Le logement social européen – les rouages d’un secteur,* Brussel, Cecodhas/Housing Europe, 2012, 74. [↑](#footnote-ref-190)
191. H. PRIEMUS, “Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government”, *International Journal of Housing Policy* 2011, 89. [↑](#footnote-ref-191)
192. Art. 12b, 1 van het Besluit Beheer Sociale Huursector. [↑](#footnote-ref-192)
193. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 288. [↑](#footnote-ref-193)
194. J. VAN DER SCHAAR, “Het wordt nooit meer zoals het was”, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 2014, afl. 1, 12; T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 200. [↑](#footnote-ref-194)
195. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 200. [↑](#footnote-ref-195)
196. Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. [↑](#footnote-ref-196)
197. Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. [↑](#footnote-ref-197)
198. Artt. L441-1 en L442-2 Code de la construction et de l’habitation ; Projet de loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, enregistré à la Présidence de l’Assemblée nationale le 4 avril 2018. [↑](#footnote-ref-198)
199. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 200. [↑](#footnote-ref-199)
200. Projet de loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, enregistré à la Présidence de l’Assemblée nationale le 4 avril 2018, 3. [↑](#footnote-ref-200)
201. Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. [↑](#footnote-ref-201)
202. Cass. 24 oktober 1938, *Pas.,* 1938, I, 331 ; L. DE BROE, *Vademecum Fiscale Falconis*, Kluwer 2017, 39. [↑](#footnote-ref-202)
203. Cass. 17 juli 1938,*Pas*. 1938, I, 259; Cass. 21 september 1978, *JT*1979, 306; Cass. 23 november 1989, *Arr. Cass*. 1989-1990, 414; Cass. 23 juni 2008, *RW* 2010-2011, 1519; J.J. COUTURIER, B. PEETERS en E. VAN DE VELDE, *Belgisch belastingrecht in hoofdlijnen,* Antwerpen, Maklu, 2016, 36; N. LAUWERS, “De draagwijdte van het beginsel ‘in dubio contra fiscum’”, *AFT* 2016, afl. 4, 31; L. DE BROE en F. DEBELVA, “Basisprincipes van het Belgisch fiscaal recht” in L. DE BROE (ed.), *Vademecum Fiscale Falconis*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2017, 39; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 44. [↑](#footnote-ref-203)
204. Cass. 23 februari 1989, *Fisc. Koer*. 1989, 366, noot J.P. NEMERY DE BELLEVEAUX; Cass. 20 februari 1997, *Pas.,* 1997, I, 259; Gent 7 mei 1966, *Rec.gén.enr.not.,* 1967, 403; Bergen 5 juni 1986, *F.J.F*.1996, 198; A. TIBERGHIEN, “De interpretatie van de fiscale wet”, *AFT*1959-1960, 7; A. TIBERGHIEN, “Is het belastingrecht autonoom?”, *AFT* 1966, 290; R. DEKKERS, *Handboek burgerlijk recht*, I, Brussel, Bruylant, 1972, 416-450; A. GOEDEBUER, “De onroerende voorheffing op materieel en outillage”, *NFM* 2003, 246; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 44. [↑](#footnote-ref-204)
205. J. VAN HOUTTE, *Beginselen van Belgisch Belastingrecht*, Brussel, Bruylant, 1979, 35-36; A. TIBERGHIEN, “Is het belastingrecht autonoom?”,*AFT* 1966, 189; K. DEMEURICHY, E. SCHMITZ en S. VAN DONINCK*, Indirecte belastingen en onroerend goed,* Mechelen, Kluwer, 2007, 45; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 47. [↑](#footnote-ref-205)
206. K. DEMEURICHY, E. SCHMITZ en S. VAN DONINCK*, Indirecte belastingen en onroerend goed,* Mechelen, Kluwer, 2007, 45. [↑](#footnote-ref-206)
207. K. DEMEURICHY, E. SCHMITZ en S. VAN DONINCK*, Indirecte belastingen en onroerend goed,* Mechelen, Kluwer, 2007, 45; L. DEBROE, *Vademecum Fiscale Falconis,* Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 40. [↑](#footnote-ref-207)
208. Bijvoorbeeld een definitie van een normale belastingplichtige voor btw-doeleinden in art. 4 WBTW: “eenieder die in de uitoefening van een economische activiteit geregeld en zelfstandig, met of zonder winstoogmerk, hoofdzakelijk of aanvullend, leveringen van goederen en diensten verricht”; L. DEBROE, *Vademecum Fiscale Falconis,* Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 506. [↑](#footnote-ref-208)
209. K. DEMEURICHY, E. SCHMITZ en S. VAN DONINCK*, Indirecte belastingen en onroerend goed,* Mechelen, Kluwer, 2007, 45. [↑](#footnote-ref-209)
210. Art. 249 WIB; A. SPRUYT, *Inleiding tot het belastingrecht,* Brugge, Die Keure, 2002, 53; A. GOEDEBUER, “De onroerende voorheffing op materieel en outillage”, *Not.Fisc.M.* 2003, 239-264; L. DEBROE, *Vademecum Fiscale Falconis,* Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 108. [↑](#footnote-ref-210)
211. Art. 304§1 eerste lid WIB. [↑](#footnote-ref-211)
212. Art. 4 Bijz. Fin. W; L. DEBROE, *Vademecum Fiscale Falconis,* Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 59-70. [↑](#footnote-ref-212)
213. ; J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *T.B.B.R.* 1990, 218; I. VAN DE WOESTEYNE, *Fiscaal recht in essentie*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 60. [↑](#footnote-ref-213)
214. Cass. 14 februari 2008, *RW* 2009-09, 456; Cass, 15 maart 2012, *Fiscoloog* 2012, 13; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip- Rolkranen?” *Fisc. Koer.* 2008, (466) 464-56; I. VAN DE WOESTEYNE, *Fiscaal recht in essentie*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 60. [↑](#footnote-ref-214)
215. Wet Inkomstenbelasting 2001; G.A.C. AARTS, *Belastingrecht voor Bachelors en Masters,* Dodrecht, Convoy Uitgevers, 2013, 345; O.C.R. MARRES, S.J. MOL-VERVER en J.L. VAN DE STREEK, *Hoofdzaken belastingrecht,* Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2015, 475. [↑](#footnote-ref-215)
216. Wet van 15 december 1994, houdende algemene regels inzake de waardering van onroerende zaken; O.C.R. MARRES, S.J. MOL-VERVER en J.L. VAN DE STREEK, *Hoofdzaken belastingrecht,* Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2015, 475. [↑](#footnote-ref-216)
217. P. DE VRIES, J. DE HAAN, E. VAN DER WAL en G. MARIEN, “A house price index based on the SPAR method”, *Journal of Housing Economics*, 18, 2009, 214-223. [↑](#footnote-ref-217)
218. Hoge Raad, 17 november 2006, nr. 41485; R. WIESER, *Fiscale aspecten van inkomen uit onroerend goed in het (inter)nationaal recht,* Masterthesis fiscaal recht o.l.v. E. ALINK, Tilburg University, 2011, 10; AARTS, *Belastingrecht voor Bachelors en Masters,* Dodrecht, Convoy Uitgevers, 2013, 345. [↑](#footnote-ref-218)
219. Besluit van 26 februari 2008, *CPP* 2008/257M. [↑](#footnote-ref-219)
220. Art. 3:3 BW. [↑](#footnote-ref-220)
221. H.W. HEYMAN, “Wanneer is een gebouw of werk ‘duurzaam met de grond verenigd’?” in S.E. BARTELS en M.J. MILO (eds.), *Open normen in het goederenrecht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2000, (91), 93; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 115. [↑](#footnote-ref-221)
222. Toelichting bij art. 3:3 BW; Hoge Raad (NL) 31 oktober 1997, *NJ* 1971, 97. [↑](#footnote-ref-222)
223. Wet van 14 februari 1992, houdende nieuwe bepalingen met betrekking tot gemeenten. [↑](#footnote-ref-223)
224. Art. 220 Gemeentewet. [↑](#footnote-ref-224)
225. Art. 1407, I CGI; J. LAMARQUE, O. NEGRIN EN L. AYRAULT, *Droit fiscal général*, Parijs, LexisNexis, 2014, 1441. [↑](#footnote-ref-225)
226. CE, 21 oktober 1981, 20656, *dr.fisc*. 1982, 129; J. LAMARQUE, O. NEGRIN EN L. AYRAULT, *Droit fiscal général*, Parijs, LexisNexis, 2014, 1441. [↑](#footnote-ref-226)
227. Art. 751 CGI. [↑](#footnote-ref-227)
228. Art 1380 CGI. [↑](#footnote-ref-228)
229. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 147. [↑](#footnote-ref-229)
230. Cass. 14 februari 2008, *RW* 2009-09, 456, noot V. SAGAERT, *JLMB* 2008, 1700. [↑](#footnote-ref-230)
231. D. JACQUES, “Over stacaravans en onroerende voorheffing”, *T.F.R.* 200, 654; D. JACQUES en J. DESMET, “Rolkranen zijn niet onroerend: terugkeer naar de incorporatievereiste?”, *T.F.R.* 2002, 892. [↑](#footnote-ref-231)
232. A. GOEDEBUER, “De onroerende voorheffing op materieel en outillage”, *Not.Fisc.M.*  2003, 248. [↑](#footnote-ref-232)
233. P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 11; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 36. [↑](#footnote-ref-233)
234. Cass. 15 september 1988, *R.G.F*., 1989, 79; Cass. 14 februari 2008, *Fisc. Koer.,* 2008, afl. 8, 456; Cass. 15 maart 2012, *Fiscologue,* 2012, 1297. [↑](#footnote-ref-234)
235. Cass. 15 september 1988, *R.G.F*., 1989, 79; J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *T.B.B.R.* 1990, 218; J.F. ROMAIN, “La distinction entre les biens”, *J.T*. 2004, 277-278; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip: Rolkranen”, *Fisc. Koer*. 2008, (467) 464-567; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705. [↑](#footnote-ref-235)
236. Cass. 15 september 1988, *Arr. Cass*. 1988-89, 60, *Pas*. 1989, I, 52, *RW* 1988-89, 879, *TBBR* 1990, 211. [↑](#footnote-ref-236)
237. J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *T.B.B.R.* 1990, 218; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip: Rolkranen”, *Fisc. Koer*. 2008, (467) 464-567. [↑](#footnote-ref-237)
238. Cass. Fr. 29 juni 1902*, Pas*. 1903, IV, 42; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 347. [↑](#footnote-ref-238)
239. Rb. Gent, 18 oktober 2001, *Act.Fisc.,* 2002, 4 ; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1706. [↑](#footnote-ref-239)
240. J.F. ROMAIN, “La distinction entre les biens”, *J.T.* 2004, 277-278 ; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705. [↑](#footnote-ref-240)
241. F. VAN NESTE, “Zakenrecht”, in R. DILLEMANS en W. VAN GERVEN (eds.), *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Brussel, Story-Scientia, 1990, 73-74. [↑](#footnote-ref-241)
242. Luik, 13 juni 1983*, J.L.* 1983, 1175; A. GOEDEBUER, “De onroerende voorheffing op materieel en outillage”, *Not.Fisc.M.* 2003, 239-264. [↑](#footnote-ref-242)
243. E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1706. [↑](#footnote-ref-243)
244. E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1707. [↑](#footnote-ref-244)
245. Antwerpen, 5 februari 2002, *TFR* 202, 889. [↑](#footnote-ref-245)
246. Gent 14 december 2004, *TFR* 2005, 24. [↑](#footnote-ref-246)
247. Cass. 14 februari 2008, *RW* 2008-09, 456; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid”, noot onder Cass. 14 februari 2008, *R.W.,* 2008-09, 457-459; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 340; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 148. [↑](#footnote-ref-247)
248. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 347. [↑](#footnote-ref-248)
249. Art. 251 jo. 471§1 WIB 1992; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip- Rolkranen”? *Fisc. Koer*. 2008, (464) 464-567. [↑](#footnote-ref-249)
250. Art. 471 WIB 1992. [↑](#footnote-ref-250)
251. Luik, 17 maart 1983*, J.D.F.,* 1984, 113; Cass. 15 september 1988, *A.F.T.,* 1989, 80, noot F. LAURENT, nr. 20.283. [↑](#footnote-ref-251)
252. Cass. 15 september 1988, *Arr. Cass*. 1988-89, 60, *Pas*. 1989, I, 52, *RW* 1988-89, 879, *TBBR* 1990, 211; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 347. [↑](#footnote-ref-252)
253. D. HEIRBAUT en G. BAETEMAN, *De huidige en de originele tekst met alle wijzigingen in België van 1804 tot 2004. Le texte actuel et l'édition originale avec toutes les modifications en Belgique de 1804 jusqu'à 2004*, I, Mechelen, Kluwer, 2004, 510 ; H. VUYE, “50 jaar na de encyclieken van 6 april 1960. Een analyse van 50 jaar cassatierechtspraak omtrent burenhinder” in V. SAGAERT (ed.), *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, (76)71-95. [↑](#footnote-ref-253)
254. Artt. 529 en 531 BW. [↑](#footnote-ref-254)
255. J.C. GALLOUX, « L’immeuble et le Code civil », in Y. LEQUETTE en L. LEVENEUR, (eds.), *1804-2004, Le Code civil, un passé, un présent, un avenir*, Parijs, Dalloz, 2004, 395 ; D. HEIRBAUT en G. BAETEMAN, *De huidige en de originele tekst met alle wijzigingen in België van 1804 tot 2004. Le texte actuel et l'édition originale avec toutes les modifications en Belgique de 1804 jusqu'à 2004*, I, Mechelen, Kluwer, 2004, 510. [↑](#footnote-ref-255)
256. J.F. ROMAIN, « La distinction entre les biens », *J.T.* 2004, 277 : *« La distinction cardinale entre les meubles et les immeubles qui est censée épouser la réalité juridique… ».*  [↑](#footnote-ref-256)
257. H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, 594 en 597. [↑](#footnote-ref-257)
258. H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, nr. 684;

V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 83. [↑](#footnote-ref-258)
259. H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, 594 en 597. [↑](#footnote-ref-259)
260. H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, 594 en 597; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht,* Gent, Story Scientia, 1990, 25; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-260)
261. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 33 nr. 20D en 66, nr 35; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, 594 en 597; F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1990, 25; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, Luik, Edition collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, 60-61; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12. [↑](#footnote-ref-261)
262. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht,* Gent, Story Scientia, 1990, 25. [↑](#footnote-ref-262)
263. A. FAVRIL, *De rol van partijautonomie en het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen*, onuitg. masterthesis rechten KU Leuven, 2012, 3; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 252. [↑](#footnote-ref-263)
264. C. DEMOLOMBE, *Cours de Code civil, Tome cinqième, De la distinction des biens, de la propriété, de l’usufruit, de l’usage et de l’habitation*, Brussel, Bruxelles Meline, Cans et Compagnie, 1854, 15. [↑](#footnote-ref-264)
265. H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil Belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, 594 en 597. [↑](#footnote-ref-265)
266. J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, Luik, Edition collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, 60-61. [↑](#footnote-ref-266)
267. A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, 7. [↑](#footnote-ref-267)
268. D. HEIRBAUT, *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 255. [↑](#footnote-ref-268)
269. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 85. [↑](#footnote-ref-269)
270. B. TILLEMAN, A.L. VERBEKE en V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 26. [↑](#footnote-ref-270)
271. J-P. LEVY en A. CASTALDO, *Histoire du droit civil*, Parijs, Dalloz, 2010, 299. [↑](#footnote-ref-271)
272. Art. 516 BW; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11 en 12. [↑](#footnote-ref-272)
273. F.VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht,* Gent, Story Scientia, 1990, 25; D. HEIRBAUT, *Privaatrechtsgeschiedenis van de Romeinen tot heden*, Gent, Academia Press, 2013, 255. [↑](#footnote-ref-273)
274. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 33 nr. 20D en 66, nr 35. [↑](#footnote-ref-274)
275. J.C. GALLOUX, « L’immeuble et le Code civil », in Y. LEQUETTE en L. LEVENEUR, (eds.), *1804-2004, Le Code civil, un passé, un présent, un avenir*, Parijs, Dalloz, 2004, 395. [↑](#footnote-ref-275)
276. J. CARBONNIER, *Droit civil, III,* 6de uitgave, Parijs, PUF, 1969, 53. [↑](#footnote-ref-276)
277. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 26. [↑](#footnote-ref-277)
278. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 27. [↑](#footnote-ref-278)
279. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-279)
280. J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, Luik, Edition collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, 60-61. [↑](#footnote-ref-280)
281. F. VAN NESTE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht,* Gent, Story Scientia, 1990, 25. [↑](#footnote-ref-281)
282. Art. 1 Hypotheekwet. [↑](#footnote-ref-282)
283. Boek II, WKh. [↑](#footnote-ref-283)
284. H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 19. [↑](#footnote-ref-284)
285. Cass. 15 september 1988, *A.F.T.* 1989, 78; Cass. 14 februari 2008, *RW* 2009-09, 456; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid?”, *RW*, 2008-2009, 457; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 337; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, Brussel, Larcier, 2012, 46. [↑](#footnote-ref-285)
286. H. COUSY, J.J. COUTURIER, R. VEKEMAN en J.H. HERBOTS, *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1980, I. A.1-1. [↑](#footnote-ref-286)
287. Art. 516 BW; Gent 13 december 2016, *Fiscoloog* 2017, afl. 1510, 11. [↑](#footnote-ref-287)
288. H. COUSY, J.J. COUTURIER, R. VEKEMAN en J.H. HERBOTS, *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 1980, I. A.1.-1. [↑](#footnote-ref-288)
289. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 19 ; P. SOUFFRIAU, “Des grues roulantes utilisées pour le chargement et le déchargement de navires peuvent-elles être considérées comme des immeubles par nature auxquels doit être attribué un revenu cadastral (qui servira quant à lui de base à la perception d’un précompte immobilier?”, noot onder Cass. 14 februari 2008, *Fisc. Koer.,* 2008, 456; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB*, 2008, 1705; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid?”, *RW*, 2008-2009, 457; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 337; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, Brussel, Larcier, 2012, 46; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 91; B. PIRLET, “Propriété” in J.F. ROMAIN (ed.), *Droit réels, Chronique de jurisprudence 2006-2015*, Brussel, Larcier, 2017, (27) 3-73.  [↑](#footnote-ref-289)
290. B. PIRLET, “Propriété” in J.F. ROMAIN (ed.), *Droit réels, Chronique de jurisprudence 2006-2015*, Brussel, Larcier, 2017, (27) 3-73. [↑](#footnote-ref-290)
291. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, Brussel, Larcier, 2012, 45 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 91; B. PIRLET, “Propriété” in J.F. ROMAIN (ed.), *Droit réels, Chronique de jurisprudence 2006-2015*, Brussel, Larcier, 2017, (27) 3-73.  [↑](#footnote-ref-291)
292. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 107. [↑](#footnote-ref-292)
293. Art. 525 BW. [↑](#footnote-ref-293)
294. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 19. [↑](#footnote-ref-294)
295. C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens, répertoire notarial,* Brussel, Larcier, 1987, 92; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 19. [↑](#footnote-ref-295)
296. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 107. [↑](#footnote-ref-296)
297. Oud artikel 563 NBW; Art. 3:3, lid 2 BW; E.M. MEIJERS, *Ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek, tekst, Eerste gedeelte en Tweede gedeelte*, ’s Gravenhage, Staatsdrukkerij, 1954-1955, 159-161; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, *Deel 3,* Deventer, Kluwer, 2012, 2; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 240; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 19. [↑](#footnote-ref-297)
298. P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 19; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 204; H.J. SNIJDERS en E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht,* Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 38. [↑](#footnote-ref-298)
299. HR (NL) 31 oktober 1997, *NJ* 1998, 97. [↑](#footnote-ref-299)
300. H. W. HEYMAN, “Wanneer is een gebouw of werk ‘duurzaam met de grond verenigd’? Een kritische noot bij het Portacabinarrest”, in S.E. BARTELS en M.J. MILO (eds.), *Open normen in het goederenrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers, 2000, 93; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 27. [↑](#footnote-ref-300)
301. P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 26. [↑](#footnote-ref-301)
302. Art. 3:4 lid 1 BW. [↑](#footnote-ref-302)
303. HR (NL) 15 november 1991, *NJ* 1993, 316. [↑](#footnote-ref-303)
304. Het betrof een indirecte vereniging aangezien de waterinstallatie niet in die mate verbonden was met het gebouw een afscheiding ervan voor schade zou zorgen. [↑](#footnote-ref-304)
305. HR 27 november 1992, ECLI:NL:JR:1996:ZC0774 5, *NJ* 1993, 316; HR 28 juni 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2116; *NJ* 1997, 397; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 16, 29. [↑](#footnote-ref-305)
306. P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 29. [↑](#footnote-ref-306)
307. HR 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0813, *NJB* 2013, 2143; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 30. [↑](#footnote-ref-307)
308. H. W. HEYMAN, “Wanneer is een gebouw of werk ‘duurzaam met de grond verenigd’? Een kritische noot bij het Portacabinarrest”, in S.E. BARTELS en M.J. MILO (eds.), *Open normen in het goederenrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers, 2000, 91; P.J. VAN DER PLANK, *Natrekking door onroerende zaken*, Deventer, Wolters Kluwer, 2016, 33. [↑](#footnote-ref-308)
309. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 31. [↑](#footnote-ref-309)
310. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 117. [↑](#footnote-ref-310)
311. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 32. [↑](#footnote-ref-311)
312. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 149. [↑](#footnote-ref-312)
313. T. VANDROMME, *De sociale huur als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, Onderzoek in opdracht van het agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid, Universiteit Antwerpen, 2015, 248. [↑](#footnote-ref-313)
314. A. HANSELAER, “De verhuring van sociale woningen” in B. HUBEAU, (ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge, Die Keure, 2017, 177. [↑](#footnote-ref-314)
315. Art. 3, §4, Kaderbesluit Sociale Huur. [↑](#footnote-ref-315)
316. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 602. [↑](#footnote-ref-316)
317. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 602. [↑](#footnote-ref-317)
318. Art. 3§4 Kaderbesluit Sociale Huur; T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 602. [↑](#footnote-ref-318)
319. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 603. [↑](#footnote-ref-319)
320. Art. 3, §1, lid 9 Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017. [↑](#footnote-ref-320)
321. Art. 3, §1, lid 9 Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017. [↑](#footnote-ref-321)
322. P. BLOMME, “Geen privédetectives voor steuntrekkers in Antwerpen, 18 januari 2019, *De Tijd,* [www.tijd.be/politiek-economie/belgie/vlaanderen/geen-privedetectives-voor-steuntrekkers-in-antwerpen/10088424.html](http://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/vlaanderen/geen-privedetectives-voor-steuntrekkers-in-antwerpen/10088424.html)*.*  [↑](#footnote-ref-322)
323. Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het uitsluiten van de sociale huisvesting van onderdanen van landen die geen controle op de naleving van de eigendomsvoorwaarde toestaan, ingediend op 15 maart 2017. [↑](#footnote-ref-323)
324. T. VANDROMME, *De sociale huur als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*, Onderzoek in opdracht van het agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid, Universiteit Antwerpen, 2015, 195; T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 603. [↑](#footnote-ref-324)
325. Vred. Hamme 6 juni 2019, nr. 2019/1231, cvba De Zonnige Woonst t/ X. en Y, onuitg*.;* T. VANDROMME, “Privéfirma mocht bewijs over buitenlands onroerend goed vergaren”, *Juristenkrant* 2019, afl. 392, 6-7. [↑](#footnote-ref-325)
326. Art. 2,3° Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 22 februari 2017. [↑](#footnote-ref-326)
327. Vraag om uitleg van mevrouw Griet Coppé bij het inschrijven voor een sociale assistentiewoning, *Hand*. Vl. Parl., 2013-2014, 11 maart 2014, C-149-WEL12,5. [↑](#footnote-ref-327)
328. S. WINTERS, D. VERMEIR, W. VAN DOOREN en B. HUBEAU, *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes,* Leuven, Steunpunt Wonen, 2017, 111; T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 604. [↑](#footnote-ref-328)
329. T. VANDROMME, *De verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijken van het grondrecht op wonen,* Proefschrift voorgedragen tot het behalen van de graad van Doctor in de rechten, Universiteit Antwerpen, 2018, 604. [↑](#footnote-ref-329)
330. Cass. 17 januari 1955, *Pas.,* 1955, 510; Gent, 17 mei 1966, *Rec.gén.enr.not*., 1969, 403; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1703-1709. [↑](#footnote-ref-330)
331. Gent 17 mei 1966, *Rec.gén.enr.not.,* 1967, 403; Rb. Brussel, 12 mei 1970, *Pas*., 1970, III, 113. [↑](#footnote-ref-331)
332. J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, “Overzicht van rechtspraak – zakenrecht (1980-1988)”, *T.P.R.* 1989, nr. 1, 1694; F. VAN NESTE, “Zakenrecht”, in R. DILLEMANS en W. VAN GERVEN (eds.), *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Brussel, Story-Scientia, 1990, 73-74; J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *T.B.B.R.* 1990, 218; J.F. ROMAIN, “La distinction entre les biens”, *J.T.* 2004, 277-278; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip: Rolkranen”, *Fisc. Koer*. 2008, (467) 464-567. [↑](#footnote-ref-332)
333. J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *TBBR* 1990, 215; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid”, noot onder Cass. 14 februari 2008, *R.W.,* 2008-09, 457-459; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 340; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 148. [↑](#footnote-ref-333)
334. “Roerend uit hun aard zijn alle verplaatsbare zaken, zowel die welke zichzelf bewegen, zoals dieren, als die welke slechts van plaats kunnen veranderen door de werking van een vreemde kracht, zoals levenloze dingen.” [↑](#footnote-ref-334)
335. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 340. [↑](#footnote-ref-335)
336. E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 345; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 148. [↑](#footnote-ref-336)
337. Rb. Luik, 15 juni 2009*, F.J.F*., 2010, 1099. [↑](#footnote-ref-337)
338. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 347. [↑](#footnote-ref-338)
339. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 337. [↑](#footnote-ref-339)
340. Cass. 23 februari 1989, *Arr. Cass*. 1988-89, 725, *Bull.* 1989, 652, *Fisc. Koer*. 1989, 366, noot J. NEMERY DE BELLEVEAUX., *TBBR* 2013, afl. 8, 422, noot A. SALVE; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid”, noot onder Cass. 14 februari 2008, *R.W.,* 2008-09, 457-459; P. SOUFFRIAU, “Onroerende goederen uit hun aard- Begrip- Rolkranen?” *Fisc. Koer.* 2008, (464) 564-567 ; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 148. [↑](#footnote-ref-340)
341. O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.,* 2004, 293; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705. [↑](#footnote-ref-341)
342. Cass. 15 maart 2012, *Fiscoloog,* 2012, 423, noot A. SALVE, *TBBR* 2013, 423; J. KOKELENBERG, “Onroerend van nature: een begrip in beweging”, *TBBR* 1990, 215; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 347. [↑](#footnote-ref-342)
343. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 337. [↑](#footnote-ref-343)
344. E. KRINGS, L’interprétation des lois fiscales”, *Rev. Fisc.* 1965, 592; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR*, 2009, 337; H.J. HOFSTRA en R.E.C.M. NIESSEN, *Inleiding tot het Nederlands belastingrecht*, Deventer, Kluwer, 2010, 188-192; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 48. [↑](#footnote-ref-344)
345. Hoge Raad (NL) 31 oktober 1997, *NJ* 1971, 97. [↑](#footnote-ref-345)
346. Zie hierover R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil,* Brussel, Bruylant, 1952, 423; F. VAN NESTE, “Zakenrecht”, in R. DILLEMANS en W. VAN GERVEN *(*eds*.),* *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Brussel, Story-Scientia, 1990, 34. [↑](#footnote-ref-346)
347. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 344. [↑](#footnote-ref-347)
348. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 347. [↑](#footnote-ref-348)
349. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 347. [↑](#footnote-ref-349)
350. V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid?”, *R.W*., 2008-09, 457. [↑](#footnote-ref-350)
351. V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid?”, *R.W*., 2008-09, 458. [↑](#footnote-ref-351)
352. V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid?”, *R.W*., 2008-09, 458. [↑](#footnote-ref-352)
353. V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid?”, *R.W*., 2008-09, 458. [↑](#footnote-ref-353)
354. J.F. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB,* 2010/1, 65. [↑](#footnote-ref-354)
355. Cass. 14 februari 2008, *RW* 2008-09, 456; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid”, noot onder Cass. 14 februari 2008, *R.W.,* 2008-09, 457-459; E. VAN BRUSTEM, “De la nature des immeubles par nature”, *JLMB,* 2008, 1705; J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 340; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 148. [↑](#footnote-ref-355)
356. Artt. 519 en 523 BW. [↑](#footnote-ref-356)
357. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR,* 2009, 340; J.F. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB,* 2010/1, 132. [↑](#footnote-ref-357)
358. J.F. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB,* 2010/1, 133. [↑](#footnote-ref-358)
359. J.F. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB*, 2010/1, 133. [↑](#footnote-ref-359)
360. Cass. 15 maart 2012, *TBBR* 2013, afl. 8, 422, noot A. SALVE; J.F. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB*, 2010/1, 129-130. [↑](#footnote-ref-360)
361. J.F. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB*, 2010/1, 63-147. [↑](#footnote-ref-361)
362. Cass. 15 maart 2012, *TBBR* 2013, afl. 8, 422, noot A. SALVE; M. MUYLLE, “Over het statuut der goederen: de rolkraan gewikt, gewogen en onroerend uit de aard bevonden”,noot onder Cass., 14 februari 2008, *TBO*, 120. [↑](#footnote-ref-362)
363. A. GOEDEBUER, “De onroerende voorheffing op materieel en outillage”, *NFM* 2003, 239-264; M. MUYLLE, “Over het statuut der goederen: de rolkraan gewikt, gewogen en onroerend uit de aard bevonden”, noot onder Cass., 14 februari 2008, *TBO*, 120. [↑](#footnote-ref-363)
364. N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Waver, Anthemis, 2017, 30. [↑](#footnote-ref-364)
365. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 204. [↑](#footnote-ref-365)
366. K. SWINNEN, *Accessoriteit in het vermogensrecht,* Antwerpen, Intersentia, 2014, 478-479, nrs. 465-466; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 204. [↑](#footnote-ref-366)
367. C. DEMOLOMBE, *Traité de la distinction des biens,* Parijs, Auguste Durand, 1870, 103, nr. 200; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 286. [↑](#footnote-ref-367)
368. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 287. [↑](#footnote-ref-368)
369. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 102, nr. 49; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 288. [↑](#footnote-ref-369)
370. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis,* Luik, Edition Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 107; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 126-127, nr. 49; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 301. [↑](#footnote-ref-370)
371. W. DROSS, *Droit civil. Les choses,* Parijs, LGDJ, 2012, 768-769; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 293. [↑](#footnote-ref-371)
372. H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge,* V, Brussel, Bruylant, 1975, 631; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 19; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 107; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 293. [↑](#footnote-ref-372)
373. Belg benut mogelijkheid om nalatenschap gratis te verwerpen, Perscommuniqué, Brussel 5 juli 2019, https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/belg-benut-mogelijkheid-om-nalatenschap-gratis-te-verwerpen. [↑](#footnote-ref-373)
374. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 31; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 110. [↑](#footnote-ref-374)
375. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 149. [↑](#footnote-ref-375)
376. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 26. [↑](#footnote-ref-376)
377. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 33; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11; V. SAGAERT, *Goederenrecht,* Mechelen, Kluwer, 2014, 117. [↑](#footnote-ref-377)
378. B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 26; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 15; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 107. [↑](#footnote-ref-378)
379. R. DEKKERS en E. DIRIX*, Handboek burgerlijk recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 11. [↑](#footnote-ref-379)
380. M. MUYLLE, “Over het statuut der goederen: de rolkraan gewikt, gewogen en onroerend uit de aard bevonden”,

 noot onder Cass., 14 februari 2008, *TBO 2008*, 120; J.-FR. ROMAIN, “Interprétation de la loi, fiction juridique, immeubles par nature et par destination économique”, *RCJB*, 2010/1, 129-130. [↑](#footnote-ref-380)
381. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 150. [↑](#footnote-ref-381)
382. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 150. [↑](#footnote-ref-382)
383. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, [*https://justitie.belgium.be/nl/bwcc*](https://justitie.belgium.be/nl/bwcc) (consultatie op 20 april 2018), 2017, 152. [↑](#footnote-ref-383)
384. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 123; V. SAGAERT*, Goederenrecht in Beginselen van Belgische Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 107. [↑](#footnote-ref-384)
385. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 123. [↑](#footnote-ref-385)
386. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 294. [↑](#footnote-ref-386)
387. J. HANSENNE, *Les biens. Précis,* Luik, Edition collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, 60-61 ; O. HERMAND en D.-E. PHILIPPE, « Quand les meubles s’immobilisent… », *Rec. Gén. Enr. Not*. 2004, 301-324; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 107. [↑](#footnote-ref-387)
388. F. ZENATI, « La proposition de refonte du Livre II du Code civil. Etude critique », *Rev.trim.dr.civ*. 2009, 211. [↑](#footnote-ref-388)
389. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 28. [↑](#footnote-ref-389)
390. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 143. [↑](#footnote-ref-390)
391. K. SWINNEN, *Accessoriteit in het vermogensrecht,* Antwerpen, Intersentia, 2014, 319-321; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 304. [↑](#footnote-ref-391)
392. V. SAGAERT, *Goederenrecht,* Mechelen, Kluwer, 2014, 94-95; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 286. [↑](#footnote-ref-392)
393. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 april 2018), 2017, 28. [↑](#footnote-ref-393)
394. A. TIBERGHIEN, *Handboek voor fiscaal recht*, Brussel, Ced. Samsom, 1976, 33; P. VAN OMMESLAGHE, “Droit commun et droit fiscal”, *JDF*, 1989, 6-7; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 50. [↑](#footnote-ref-394)
395. J. VAN HOUTTE, *Beginselen van het Belgisch Belastingrecht,* Brussel, Bruylant, 1979, 37. [↑](#footnote-ref-395)
396. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR*, 2009, 337. [↑](#footnote-ref-396)
397. E. KRINGS, “L’interprétation des lois fiscales”, *Rev. Fisc.* 1965, 592; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 51. [↑](#footnote-ref-397)
398. E. KRINGS, L’interprétation des lois fiscales”, *Rev. Fisc.* 1965, 592. [↑](#footnote-ref-398)
399. J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR*, 2009, 337. [↑](#footnote-ref-399)
400. H.J. HOFSTRA en R.E.C.M. NIESSEN, *Inleiding tot het Nederlands belastingrecht*, Deventer, Kluwer, 2010, 188-192. [↑](#footnote-ref-400)
401. Artt. 18, 19, 19ter WIB; F. WERDEFROY, *Registratierechten 2014-2015*, I, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 54-55; I. VAN DE WOESTEYNE, *Fiscaal recht in essentie*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 59-60; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 48. [↑](#footnote-ref-401)
402. Art. 471 WIB. [↑](#footnote-ref-402)
403. Artt. 24 en 25 WIB; Cass. 24 september 1968, *Arr. Cass*. 1969, 94; Het begrip exploitatiewinst werd impliciet gewijzigd door het Hof van Cassatie en gedefinieerd als “een geheel van verrichtingen die zich vaak genoeg voordoen en met elkaar verbonden zijn om een voortdurende en gewone bedrijvigheid op te leveren en die niet bestaan in het normale beheer van het privévermogen”; F. DUMON, “Les impôts directs, l’Etat de droit et la Constitution”, *JDF* 1984, 27; S. VAN CROMBRUGGE, *De grondregels van de Belgisch fiscaal recht*, Schoten, Biblo, 2014, 58; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 49. [↑](#footnote-ref-403)
404. N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 51. [↑](#footnote-ref-404)
405. J.J. COUTURIER, B. PEETERS en E. VAN DE VELDE, *Belgisch belastingrecht in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2016, 47; L. DE BROE en F. DEBELVA, “Basisprincipes van het Belgisch fiscaal recht” in L. DE BROE (ed.), *Vademecum Fiscale Falconis*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2017, 35-39; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 51. [↑](#footnote-ref-405)
406. N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 51. [↑](#footnote-ref-406)
407. Cass. 22 december 1994, *Pas.* 1994, I, 1139; S. VAN CROMBRUGGE, *De grondregels van het Belgisch fiscaal recht*, Schoten, Biblo, 2014, 21-22; N. APPERMONT, “De verhouding tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht binnen de Belgische rechtsorde”, *AFT* 2018, afl. 1, 52. [↑](#footnote-ref-407)
408. Vred. Hamme 6 juni 2019, nr. 2019/1231, *cvba De Zonnige Woonst t/ X. en Y*, onuitg. [↑](#footnote-ref-408)
409. M. BASTENIE, “De fiscus en uw buitenlands onroerend goed”, *Vastgoed info,* 2010, afl. 11-12, 1-2. [↑](#footnote-ref-409)
410. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 juni 2019), 2017, 149. [↑](#footnote-ref-410)
411. R. DERINE, “Overzicht van rechtspraak (1965-1968) – zakenrecht*, T.P.R*. 1969; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht in Beginselen van Privaatrecht*, I A, Antwerpen, Standaard, 1974, 155; B. TILLEMAN, “De notie roerend en onroerend goed” in B. TILLEMAN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 39; V. SAGAERT, *Goederenrecht,* Mechelen, Kluwer, 2014, 110; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 352-457. [↑](#footnote-ref-411)
412. Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, <https://justitie.belgium.be/nl/bwcc> (consultatie op 20 juni 2019), 2017, 149; A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goedere*n, Antwerpen, Intersentia, 2017, 352-457. [↑](#footnote-ref-412)
413. A. APERS, *Wilsautonomie bij de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 457. [↑](#footnote-ref-413)
414. X, “Letterlijk. De startnota van N-VA voor de Vlaamse regeringsonderhandelingen”, *De Standaard,* 12 augustus 2019, [www.standaard.be/cnt/dmf20190812\_04555464](http://www.standaard.be/cnt/dmf20190812_04555464)*.* [↑](#footnote-ref-414)
415. X, “Letterlijk. De startnota van N-VA voor de Vlaamse regeringsonderhandelingen”, *De Standaard,* 12 augustus 2019, [www.standaard.be/cnt/dmf20190812\_04555464](http://www.standaard.be/cnt/dmf20190812_04555464)*.* [↑](#footnote-ref-415)